01000691204950020

3341

ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ
ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΤΕΥΧΟΣ ΠΡΩΤΟ **Αρ. Φύλλου 69**

12 Απριλίου 1995

ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 2300

Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης και άλλες διατάξεις.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

Εκδίδομε τον ακόλουθο νόμο που ψήφισε η Βουλή:

Άρθρο 1

Ορισμοί

Κατά την έννοια του παρόντος νόμου:

α) "Βαρυνόμενο ακίνητο" είναι εκείνο το ακίνητο για το οποίο δύναται να χορηγηθεί "τίτλος δικαιώματος μεταφοράς συντελεστή" κατά τις διατάξεις του άρθρου 2 του παρόντος νομου.

β) "Ωφελούμενο ακίνητο" είναι το ακίνητο στο οποίο πραγματοποιείται η μεταφορά πρόσθετου συντελεστή δόμησης (Σ.Δ.) από βαρυνόμενο ακίνητο.

γ) "Μεταφορά συντελεστή δόμησης" (Μ.Σ.Δ.) είναι η αφαίρεση Σ.Δ. από βαρυνόμενο ακίνητο και η προσθήκη αυτού σε ωφελούμενο ακίνητο.

δ) "Πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ." είναι η υλοποίηση πρόσθετου Σ.Δ. σε ωφελούμενο ακίνητο λόγω Μ.Σ.Δ.. Ως υλοποίηση νοείται η έκδοση της απόφασης του προϊσταμένου της αρμόδιας περιφερειακής υπηρεσίας της παρ. 5 του άρθρου 17 του παρόντος νόμου ή της απόφασης Υπουργού της παρ. 6 του άρθρου 21 αυτού.

ε) "Περιοχή υποδοχής συντελεστή δόμησης" (Π.Υ.Σ.ΔΟ.) είναι η περιοχή όπου συντρέχουν τα κριτήρια της ενότητας Β του άρθρου 4 του παρόντος νόμου και επιτρέπεται η πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. εντός αυτής, σύμφωνα με τα κριτήρια των ενοτήτων Γ και Ε του ίδιου άρθρου 4.

στ) "Ειδική ζώνη υποδοχής συντελεστή" (Ε.Ζ.Υ.Σ.) είναι η ζώνη όπου συντρέχουν τα κριτήρια της ενότητας Δ του άρθρου 4 και μέσα στην οποία επιτρέπεται η πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. σύμφωνα με τα κριτήρια που καθορίζονται από το διάταγμα έγκρισής της ή της ενότητας Ε του ίδιου άρθρου, εφόσον δεν καθοριστούν διαφορετικά κριτήρια.

ζ) "Αρμόδια κεντρική υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων" ή απλώς "Αρμόδια κεντρική υπηρεσία" είναι η οργανική μονάδα του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, η αρμόδια να εισηγηθεί την έγκριση χορήγησης τίτλου Μ.Σ.Δ., να τηρεί το μητρώο Μ.Σ.Δ. και το Βιβλίο Τίτλων μεταφερόμενων Σ.Δ..

η) "Αρμόδια περιφερειακή υπηρεσία" είναι το αντίστοιχο τμήμα Πολεοδομίας και Πολεοδομικών Εφαρμογών του νομού, στα διοικητικά όρια του οποίου βρίσκεται το βαρυνόμενο ή ωφελούμενο ακίνητο ή οι αντίστοιχες Διευθύνσεις Πολεοδομίας για τους Νομούς Αττικής και Θεσσαλονίκης. Οι υπηρεσίες αυτές είναι αποκλειστικά αρμόδιες για τη χορήγηση αδειών οικοδομής, όταν γίνεται χρήση δικαιώματος Μ.Σ.Δ., καθώς και για τον έλεγχο εκτέλεσης των σχετικών οικοδομικών εργασιών και εφαρμογής των διατάξεων για τα αυθαίρετα.

θ) "Τίτλος δικαιώματος Μ.Σ.Δ." ή απλώς "Τίτλος" είναι ο κατά το άρθρο 12 τίτλος που χορηγείται στους δικαιούχους βαρυνόμενων ακινήτων και στον οποίο ενσωματώνεται το εγκριθέν δικαίωμα αυτών για μεταφορά συντελεστή δόμησης.

ι) "Μητρώο Μ.Σ.Δ." ή απλώς "Μητρώο" είναι το κατά το άρθρο 11 του παρόντος τηρούμενο βιβλίο και φάκελος των αποφάσεων έγκρισης χορήγησης τίτλου Μ.Σ.Δ. και πραγματοποίησης Μ.Σ.Δ. σε ωφελούμενα ακίνητα.

ια) "Βιβλίο Τίτλων Μ.Σ.Δ." ή απλώς "Βιβλίο Τίτλων" είναι το τηρούμενο βιβλίο στο οποίο καταχωρούνται οι τίτλοι και οι μεταβολές αυτών.

ιβ) "Πολεοδομικό συγκρότημα" είναι το πολεοδομικό σύνολο, μέσα στα διοικητικά όρια περισσότερων του ενός δήμων ή νομαρχιών, που χαρακτηρίζεται από τη συνέχεια του οικιστικού ιστού και καθορίζεται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων. Το "Πολεοδομικό συγκρότημα" Θεσσαλονίκης περιλαμβάνει τους δήμους και κοινότητες που αναφέρονται στο ν. 1561/1985, άρθρο 14 ενότητα Α παρ. 1.3..

ιγ) "Περιοχή αμιγούς κατοικίας", "Περιοχή γενικής κατοικίας", "Πολεοδομικό κέντρο " είναι οι περιοχές οι οποίες σύμφωνα με τον πολεοδομικό τους κανονισμό έχουν τις χρήσεις Αμιγούς ή Γενικής Κατοικίας κ.λπ.. όπως αυτές εξειδικεύονται στο από 3.3.1987 προεδρικό διάταγμα (ΦΕΚ 166 Δ'). Ως περιοχές αμιγούς κατοικίας θεωρούνται επίσης αυτές στις οποίες επιτρέπεται η χρήση μόνο κατοικίας.

ιδ) "Πολεοδομικώς ενδιαφέρον σημείο της πόλης" είναι το σημείο όπου η δημιουργία κοινόχρηστου χώρου συμβάλλει σημαντικά στη βελτίωση του περιβάλλοντος και της ποιότητας ζωής της συγκεκριμένης περιοχής.

Άρθρο 2
Γενικές διατάξεις

1. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, ύστερα από γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος (Κ.Σ.Χ.Ο.Π.), για κάθε ακίνητο το οποίο με τον παρόντα νόμο χαρακτηρίζεται ως βαρυνόμενο, πλην των ακινήτων της παρ. 2 της ενότητας Α του άρθρου 3, δύναται να εγκρίνεται η χορήγηση τίτλου Μ.Σ.Δ. για ολόκληρο το Σ.Δ., που σύμφωνα με τις ισχύουσες γενικές και ειδικές πολεοδομικές διατάξεις μπορεί να υλοποιηθεί στο ακίνητο σε υπέργειους ορόφους (δεν περιλαμβάνονται τα υπόγεια) ή για το μη υλοποιηθέν τμήμα του, βάσει μελέτης, η οποία συντάσσεται κατά τα οριζόμενα στην παρ.1 του άρθρου 7 του παρόντος. Για τα ακίνητα της παρ. 2 της ενότητας Α του άρθρου 3, ο τίτλος Μ.Σ.Δ. χορηγείται για τις επιφάνειες που προκύπτουν από το γινόμενο του εμβαδού του ρυμοτομούμενου τμήματος του ακινήτου επί τον ισχύοντα Σ.Δ. της περιοχής.

Οι παραπάνω αποφάσεις εκδίδονται ύστερα από αίτηση των κυρίων ή συγκυρίων των ακινήτων, πλην αν πρόκειται για βαρυνόμενα ακίνητα των περιπτώσεων α' και β' της παρ. 1 της ενότητας Α του ίδιου άρθρου 3, οπότε η αίτηση δύναται να υποβληθεί από έναν ή περισσότερους συγκύριους για το αντιστοιχούν σε αυτούς ποσοστό.

2. Ο χορηγούμενος κατά την προηγούμενη παράγραφο τίτλος παρέχει το δικαίωμα στο δικαιούχο να μεταφέρει το Σ.Δ. που αναγράφεται σε αυτόν, σε ωφελούμενο ακίνητο σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος νόμου. Η πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. γίνεται σύμφωνα με τον τρόπο και τη διαδικασία που καθορίζεται με τα άρθρα 5 έως και 19 του παρόντος νόμου.

3. Η μεταφορά συντελεστή γίνεται επ' ωφελεία των εχόντων δικαιώματα κυριότητας στο βαρυνόμενο ακίνητο, στους οποίους ανήκει και το αντάλλαγμα για τη μεταφορά συντελεστή. Η παροχή του ανταλλάγματος αυτού, καθώς και η πρώτη μεταβίβασή του, δεν υπόκειται στο φόρο μεταβίβασης ακινήτων ή σε οποιονδήποτε άλλο φόρο, τέλος χαρτοσήμου ή άλλο τέλος, δικαίωμα, εισφορά ή κράτηση υπέρ του Δημοσίου, των οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης ή οποιουδήποτε τρίτου. Επί δουλειούχων ή δικαιούχων εξ ενοχικού δικαιώματος, οι οποίοι κατά τις συμφωνίες με τους κυρίους δικαιούνται τη χρήση ή την κάρπωση του ακινήτου μέχρι το ανώτατο επιτρεπόμενο όριο του συντελεστή δόμησης, η μεν αίτηση για τη χορήγηση τίτλου Μ.Σ.Δ. υποβάλλεται από τους κυρίους, η δε ωφέλεια (αντάλλαγμα) περιέρχεται εν όλω ή εν μέρει σε εκείνον, ο οποίος κατά τις παραπάνω συμφωνίες και κατά το μέτρο και διάρκεια που συνάγεται από αυτές δικαιούται τη χρήση ή κάρπωση του μεταφερόμενου Σ.Δ.. Εάν ο ως αντάλλαγμα μεταφερόμενος Σ.Δ. δεν χρησιμοποιηθεί αυτούσια από τον κύριο του ακινήτου, κατά τα παραπάνω, αλλά διατεθεί υπέρ τρίτου ως αντάλλαγμα, ο καταβάλλων το αντάλλαγμα στον κύριο απαλλάσσεται κάθε υποχρέωσης έναντι ενδεχόμενων αξιώσεων των εκ των μετά του κυρίου συμφωνιών ελκόντων δικαιώματα, τούτων δικαιουμένων να αναχθούν μόνο κατά του εισπράξαντος κυρίου.

4. Ο μεταφερόμενος κατά τις διατάξεις του παρόντος άρθρου Σ.Δ. αφαιρείται παγίως από το βαρυνόμενο ακίνητο και προστίθεται στο ωφελούμενο ακίνητο. Ο μεταφερόμενος Σ.Δ. θα προστίθεται στον εκάστοτε καθοριζόμενο Σ.Δ. του ωφελούμενου ακινήτου, αφαιρείται δε πάντοτε από τον εκάστοτε καθοριζόμενο Σ.Δ. του βαρυνόμενου ακινήτου. Η κατά τις διατάξεις του παρόντος νόμου Μ.Σ.Δ. ενεργεί υπέρ και κατά των καθολικών ή ειδικών διαδόχων των κυρίων των ακινήτων, συνοδεύει δε το ακίνητο ακόμα και στις περιπτώσεις πρωτότυπου τρόπου κτήσης της κυριότητας επ' αυτού.

5. Κατ' εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος νόμου, επιτρέπεται η μεταφορά και του συνόλου του Σ.Δ. των ακινήτων των περιπτώσεων α', β' και γ' της παρ. 1 της ενότητας Α του άρθρου 3, εφόσον οι κύριοι ή συγκύριοι αυτού παραχωρήσουν χωρίς άλλο αντάλλαγμα την κυριότητα αυτού στο Δημόσιο ή στον οικείο οργανισμό τοπικής αυτοδιοίκησης. Σε περίπτωση συγκυριότητας η διάταξη του προηγούμενου εδαφίου μπορεί να εφαρμοστεί και για κάθε συγκύριο για το ποσοστό που του ανήκει. Οι φορολογικές απαλλαγές της παρ. 3 του παρόντος άρθρου εφαρμόζονται και εν προκειμένω.

6. Η κατά τις διατάξεις του παρόντος νόμου Μ.Σ.Δ. δύναται να γίνει και μερικώς ή και διαδοχικώς από το αυτό βαρυνόμενο ή από διάφορα βαρυνόμενα ακίνητα προς το αυτό ή διάφορα ωφελούμενα ακίνητα.

7. Στις περιπτώσεις α' και β' της παρ. 1 της ενότητας Α του άρθρου 3 του παρόντος νόμου, η χορήγηση τίτλου Μ.Σ.Δ. εγκρίνεται και για το τυχόν ρυμοτομούμενο τμήμα (δομημένο ή μη) του διατηρητέου ακινήτου, καθώς και για το τμήμα του που προβλέπεται ως στοά και καλύπτεται από διατηρητέο κτίριο.

Άρθρο 3
Βαρυνόμενα ακίνητα

Α. Βαρυνόμενα ακίνητα για τα οποία δύναται να χορηγηθεί τίτλος Μ.Σ.Δ. είναι:

1. α) Ακίνητα των οποίων τα κτίρια χαρακτηρίζονται διατηρητέα από το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 4 του ν. 1577/1985, όπως ισχύει κάθε φορά και αυτά που είχαν χαρακτηριστεί σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 6 του άρθρου 79 του ν.δ/τος 8/1973. Επίσης, ακίνητα των οποίων η χρήση χαρακτηρίζεται διατηρητέα σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 4 του ν. 1577/1985.

β) Ακίνητα με οικοδομήματα ή μνημεία που χαρακτηρίζονται από το Υπουργείο Πολιτισμού ως έργα τέχνης και ιστορικά διατηρητέα μνημεία, σύμφωνα με τις διατάξεις του κ.ν. 5351/1932 και του ν. 1469/1950.

γ) Ακίνητα εντός σχεδίου ή εντός οικισμού, που χαρακτηρίζονται από το Υπουργείο Πολιτισμού ως αρχαιολογικοί χώροι και με απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού, ύστερα από σύμφωνη γνώμη του Κεντρικού Αρχαιολογικού Συμβουλίου, τίθενται περιορισμοί ως προς την εξάντληση του Σ.Δ. ή απαγορεύεται τελείως η δόμηση, λόγω της σημασίας των ευρημάτων.

2. Ακίνητα χαρακτηριζόμενα από εγκεκριμένα σχέδια ως κοινόχρηστοι χώροι (χώροι πρασίνου, οδοί, πλατείες, παιδικές χαρές-παιδότοποι, ελεύθεροι χώροι αθλητισμού και εν γένει ελεύθεροι χώροι για κοινωφελείς

σκοπούς). Στα ακίνητα αυτά τίτλος Μ.Σ.Δ. χορηγείται μόνο για το ρυμοτομούμενο τμήμα που δεν τυγχάνει κατά τις κείμενες διατάξεις υπόχρεος προς καταβολή της αποζημίωσης ο ίδιος ο κύριος αυτών, εφόσον αποδέχεται αυτό το είδος της αποζημίωσης.

3. Ακίνητα χωρίς κτίσματα ή με κτίσματα προς κατεδάφιση που βρίσκονται σε χαρακτηριζόμενα πολεοδομικώς ενδιαφέροντα σημεία της πόλης για να καταστούν κοινόχρηστοι χώροι. Ο χαρακτηρισμός γίνεται με την ίδια απόφαση έγκρισης χορήγησης τίτλου. Στην περίπτωση αυτή με την έγκριση χορήγησης τίτλου Μ.Σ.Δ. τα ακίνητα περιέρχονται αυτοδικαίως στην κυριότητα της τοπικής αυτοδιοίκησης από της μεταγραφής στο οικείο υποθηκοφυλακείο. Στις περιπτώσεις αυτές η τροποποίηση του σχεδίου, η οποία είναι υποχρεωτική για το χαρακτηρισμό του ακινήτου ως κοινόχρηστου χώρου, η σύνταξη της πράξης αναλογισμού και ο καταλογισμός των υποχρεώσεων στους παρόδιους ιδιοκτήτες γίνεται, μετά από την έγκριση χορήγησης του τίτλου Μ.Σ.Δ., με μέριμνα του Δημοσίου ή της τοπικής αυτοδιοίκησης.

4. Ακίνητα με χαμηλά κτίρια του άρθρου 14 του ν. 1577/1985 ή με πρόβλεψη ανέγερσης χαμηλού κτιρίου, που βρίσκονται μέσα σε περιοχές με χρήση αμιγούς ή γενικής κατοικίας, εφόσον ο ισχύων Σ.Δ. της περιοχής υπερβαίνει το 2.4 και το ισχύον μέγιστο ύψος κτιρίων της περιοχής αυτής υπερβαίνει τα 14 μ..

5. Ακίνητα τα οποία περιλαμβάνονται μέσα σε ενεργό οικοδομικό τετράγωνο του άρθρου 13 του ν. 1577/1985, εφόσον ο ισχύων Σ.Δ. είναι μεγαλύτερος του 2.4 και από τη σχετική μελέτη προκύπτει ανάγκη μεταφοράς συντελεστή δόμησης από το τετράγωνο αυτό για τη βελτίωση του υποβαθμισμένου περιβάλλοντος.

6. Ακίνητα για τα οποία οι επιβαλλόμενοι, σύμφωνα με τα άρθρα 18, 19 και 20 του ν. 1650/1986 (ΦΕΚ 160 Α'), όροι, περιορισμοί και απαγορεύσεις είναι εξαιρετικά επαχθείς, με αποτέλεσμα να παρακωλύεται υπέρμετρα η άσκηση των εξουσιών που απορρέουν από την κυριότητα, εν όψει του χαρακτήρα και του περιορισμού της ιδιοκτησίας (άρθρο 22 του ν. 1650/1986). Στην περίπτωση αυτή με την έγκριση χορήγησης τίτλου Μ.Σ.Δ. για ολόκληρο το Σ.Δ. τα ακίνητα περιέρχονται αυτοδικαίως στην κυριότητα του Δημοσίου.

7. Ακίνητα στα οποία σύμφωνα με τις διατάξεις των παραγράφων 7 και 8 του άρθρου 6 του ν. 960/1979, όπως ισχύει, ανεγείρονται υπέργειοι ή εν μέρει υπόγειοι στεγασμένοι χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων.

Β. Δεν εγκρίνεται η χορήγηση τίτλου Μ.Σ.Δ.:

1. Σε ακίνητα των περιπτώσεων α' και β' της παρ. 1 της ενότητας Α του άρθρου αυτού:

α) Για Σ.Δ. του βαρυνόμενου ακινήτου που εξαντλείται σε υπόγειο.

β) Στις περιπτώσεις που τα ακίνητα αυτά έχουν χαρακτηριστεί ως χώροι για την ανέγερση κτιρίων κοινής ωφελείας ή είναι χώροι λατρείας οποιουδήποτε δόγματος ή ανήκουν στο Δημόσιο ή σε φορείς του ευρύτερου δημόσιου τομέα.

2. Σε ρυμοτομούμενα ακίνητα:

Εφόσον το ακίνητο έχει τεθεί σε κοινή χρήση από μακρού χρόνου (πέραν της δεκαετίας) με τη βούληση ή την ανοχή του ιδιοκτήτη, χωρίς αυτός να προβεί σε ενέργειες για την είσπραξη της σχετικής αποζημίωσης.

Στην περίπτωση ύπαρξης κτισμάτων εντός του ρυμοτομούμενου τμήματος του ακινήτου δεν επιτρέπεται η έκδοση του τίτλου Μ.Σ.Δ. από την αρμόδια κεντρική υπηρεσία, πριν από την προσκόμιση βεβαίωσης της οικείας πολεοδομικής υπηρεσίας, η οποία βεβαιώνει την κατεδάφιση των παραπάνω κτισμάτων. Εάν δε παρέλθει χρονικό διάστημα πέραν του έτους από τη δημοσίευση της απόφασης Υπουργού για την έγκριση χορήγησης τίτλου Μ.Σ.Δ., χωρίς την προσκόμιση της παραπάνω βεβαίωσης, αυτή ανακαλείται. Ο όρος αυτός πρέπει να αναφέρεται ρητά στη σχετική απόφαση Υπουργού.

3. Σε ακίνητα του άρθρου 22 του ν. 1650/1986:

Σε περίπτωση ύπαρξης κτισμάτων εντός του ακινήτου και εφόσον εγκρίνεται η χορήγηση τίτλου για ολόκληρο το Σ.Δ., εφαρμόζεται ανάλογα η σχετική ρύθμιση της προηγούμενης παραγράφου 2.

Άρθρο 4

Οριοθέτηση του πεδίου και κριτήρια για την πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ.

Α. Κριτήρια οριοθέτησης του πεδίου για την πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ..

Επιτρέπεται κατ' αρχήν η πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. σε περιοχές οι οποίες πληρούν σωρευτικά τα εξής κριτήρια:

1. Βρίσκονται εντός σχεδίου.

2. Δεν έχουν χαρακτηριστεί ως:

α) Περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλλους.

β) Ιστορικοί τόποι.

γ) Παραδοσιακοί ή αξιόλογοι οικισμοί, ιστορικά κέντρα πόλεων, παραδοσιακά τμήματα οικισμών (παραδοσιακά σύνολα).

δ) Αρχαιολογικοί χώροι.

3. Δεν έχουν καθοριστεί στην περιοχή ειδικοί όροι δόμησης για την προστασία αρχαιολογικών χώρων ή άλλων πολιτιστικών ή περιβαλλοντικά αξιόλογων στοιχείων.

Β. Μέσα στις περιοχές της ενότητας Α του άρθρου αυτού καθορίζονται με τον παρόντα νόμο ως περιοχές υποδοχής συντελεστή δόμησης (Π.Υ.Σ.ΔΟ.) οι περιοχές στις οποίες συντρέχουν σωρευτικά τα εξής κριτήρια:

1. Δεν έχουν χαρακτηριστεί ως Ζώνη Ενεργού Πολεοδομίας ή Ζώνη Αστικού Αναδασμού ή δεν είναι περιοχές οργανωμένης δόμησης ή περιοχές που αναπτύσσονται με ιδιωτική πολεοδόμηση ή από οικοδομικούς συνεταιρισμούς.

2. Το συνολικά μεταφερόμενο εμβαδόν δομήσιμων επιφανειών, μέσα στα όρια της εντός σχεδίου περιοχής ενός δήμου ή κοινότητας, είναι μικρότερο από το 10% του εμβαδού των δομήσιμων επιφανειών που προκύπτει κατά προσέγγιση από την εφαρμογή των ισχυόντων Σ.Δ.. Το αρμόδιο όργανο, ο τρόπος και η διαδικασία του κατά προσέγγιση υπολογισμού του εμβαδού των παραπάνω δομήσιμων επιφανειών καθορίζονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, η οποία δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Γ. Μέσα στις Π.Υ.Σ.ΔΟ., ανάλογα με τη χρήση των περιοχών, απαιτείται να συντρέχουν επιπλέον τα παρακάτω πολεοδομικά κριτήρια για την πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ.:

1. Περιοχές με χρήση αμιγούς κατοικίας.

Μέσα στις περιοχές αμιγούς κατοικίας επιτρέπεται η πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. εφόσον συντρέχουν σωρευτικά τα εξής κριτήρια:

α) Ο μεταφερόμενος σε κάθε ωφελούμενο ακίνητο Σ.Δ. δεν υπερβαίνει το 20% του ισχύοντος στην περιοχή του για Σ.Δ. μέχρι και 0,8, το 15% για το τμήμα του Σ.Δ. πάνω από το 0.8 μέχρι και 1.2 και το 10% για το τμήμα του Σ.Δ. πάνω από 1.2. Σε περιοχές παραθεριστικής κατοικίας ο μεταφερόμενος Σ.Δ. δεν μπορεί να υπερβαίνει το 10% του ισχύοντος στην περιοχή ωφελούμενου ακινήτου.

β) Το άθροισμα του μεταφερόμενου στο ωφελούμενο ακίνητο και του ισχύοντος στην περιοχή του Σ.Δ. δεν υπερβαίνει τον αριθμό 2.4.

γ) Η Μ.Σ.Δ. αφορά την επαύξηση χώρων κατοικίας ή βοηθητικών χώρων αυτής.

δ) Το ωφελούμενο ακίνητο βρίσκεται σε περιοχή, η οποία μέχρι την έκδοση της απόφασης του προϊσταμένου της αρμόδιας περιφερειακής υπηρεσίας της παρ. 5 του άρθρου 17 του παρόντος νόμου, δεν έχει χαρακτηριστεί ως περιοχή ιδιαίτερης μορφολογίας με έντονη κλίση. Ο χαρακτηρισμός αυτός γίνεται με απόφαση του οικείου νομάρχη, ύστερα από γνωμοδότηση της Ε.Π.Α.Ε., εφόσον στην περιοχή υπάρχουν δρόμοι με κλίση μεγαλύτερη του είκοσι τοις εκατό (20%).

2. Περιοχές με χρήση γενικής κατοικίας ή περιοχές εντός σχεδίου στις οποίες δεν έχουν καθοριστεί χρήσεις με ειδικό κανονισμό.

Μέσα στις περιοχές αυτές επιτρέπεται η πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ., εφόσον συντρέχουν σωρευτικά τα εξής κριτήρια:

α) Ο μεταφερόμενος σε κάθε ωφελούμενο ακίνητο Σ.Δ. δεν υπερβαίνει το 30% του ισχύοντος στην περιοχή του για Σ.Δ. μέχρι και 0.8, το 25% για το τμήμα του Σ.Δ. πάνω από 0.8 μέχρι και 1.2 και το 20% για το τμήμα του Σ.Δ. πάνω από 1.2. Σε περιοχές παραθεριστικής κατοικίας ο μεταφερόμενος Σ.Δ. δεν μπορεί να υπερβαίνει το 20% του ισχύοντος στην περιοχή του ωφελούμενου ακινήτου.

β) Το άθροισμα του μεταφερόμενου στο ωφελούμενο ακίνητο και του ισχύοντος στην περιοχή του Σ.Δ. δεν υπερβαίνει τον αριθμό 2.4.

γ) Εφόσον το ωφελούμενο ακίνητο βρίσκεται μέσα σε περιοχή, η οποία, μέχρι την έκδοση της απόφασης της παρ. 5 του άρθρου 17 του παρόντος νόμου, έχει χαρακτηριστεί ως περιοχή ιδιαίτερης μορφολογίας με έντονη κλίση, η πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. γίνεται μέσα στο ισχύον ύψος της περιοχής, είτε αυτό καθορίζεται με ειδικό κανονισμό είτε προκύπτει βάσει του ισχύοντος Σ.Δ., σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 9 του ν. 1577/1985.

3. Περιοχές με χρήση πολεοδομικού κέντρου.

Μέσα στις περιοχές πολεοδομικού κέντρου επιτρέπεται η πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ., εφόσον συντρέχουν σωρευτικά τα εξής κριτήρια:

α) Ο μεταφερόμενος σε κάθε ωφελούμενο ακίνητο Σ.Δ. δεν υπερβαίνει το 30% του ισχύοντος στην περιοχή του για Σ.Δ. μέχρι και 0.8, το 25% για το τμήμα του Σ.Δ. πάνω από 0.8 μέχρι και 1.2 και το 20% για το τμήμα του Σ.Δ. πάνω από 1.2 προκειμένου για κτίρια κατοικίας και 40 %, 35% και 30% αντίστοιχα για ειδικά κτίρια. Σε περιοχές παραθεριστικής κατοικίας ο μεταφερόμενος Σ.Δ. δεν μπορεί να υπερβαίνει το 20% του ισχύοντος στην περιοχή του ωφελούμενου ακινήτου για κτίρια κατοικίας και το 30% για ειδικά κτίρια.

β) Το άθροισμα του μεταφερόμενου στο ωφελούμενο ακίνητο και του ισχύοντος στην περιοχή του Σ.Δ. δεν υπερβαίνει τον αριθμό 2.4 προκειμένου για κτίρια κατοικίας και 3 για ειδικά κτίρια.

Δ. Μέσα στις περιοχές της ενότητας Α του άρθρου αυτού, επίσης, δύναται να καθορίζονται ειδικές ζώνες υποδοχής συντελεστή (Ε.Ζ.Υ.Σ.) με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, ύστερα από γνώμη του Κ.Σ.Χ.Ο.Π.. Για τις περιοχές αρμοδιότητας των Οργανισμών Αθήνας και Θεσσαλονίκης αντί του Κ.Σ.Χ.Ο.Π. γνωμοδοτεί η Εκτελεστική Επιτροπή των Οργανισμών αυτών αντίστοιχα. Οι Ε.Ζ.Υ.Σ. μπορεί να καθορίζονται και με το διάταγμα έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης. Στην περίπτωση αυτή γνωμοδοτεί το Σ.Χ.Ο.Π. νομού. Μέσα στις Ε.Ζ.Υ.Σ. δεν έχουν εφαρμογή οι διατάξεις της ενότητας Γ του άρθρου αυτού.

Τα κριτήρια για τον καθορισμό μιας περιοχής ως Ε.Ζ.Υ.Σ. είναι τα εξής:

α) Ο καθορισμός της Ε.Ζ.Υ.Σ. και το ποσοστό αύξησης του ισχύοντος ή καθοριζόμενου Σ.Δ. της περιοχής πρέπει να προβλέπονται από το Γ.Π.Σ., σύμφωνα με χωροταξικά και πολεοδομικά δεδομένα και τους αναπτυξιακούς στόχους για την περιοχή, όπως π.χ. η οικιστική ανάπτυξη της περιοχής, τα περιθώρια επιβάρυνσής της, η θέση, η φυσιογνωμία και η ιδιαιτερότητά της, τα δίκτυα υποδομής και ο κοινωνικός εξοπλισμός. Πάντως, ο συνολικός Σ.Δ. (ισχύων και μεταφερόμενος) στις Ε.Ζ.Υ.Σ. δεν μπορεί να υπερβαίνει το 2.4 σε περιοχές αμιγούς και γενικής κατοικίας και το 3 σε περιοχές πολεοδομικού κέντρου.

β) Δεν αλλοιώνεται η οικιστική φυσιογνωμία της περιοχής λόγω της Μ.Σ.Δ..

γ) Από την ανάλυση της μελέτης για τον καθορισμό της περιοχής ως Ε.Ζ.Υ.Σ. προκύπτει ότι οι προβλεπόμενοι από το σχέδιο κοινόχρηστοι χώροι και οι χώροι για την ανέγερση κοινωφελών κτιρίων επαρκούν για τις ανάγκες της περιοχής μετά την πραγματοποίηση της Μ.Σ.Δ..

Ε. Γενικά κριτήρια για την πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. μέσα στις Π.Υ.Σ.ΔΟ. και Ε.Ζ.Υ.Σ. ανεξάρτητα από τη χρήση γης των περιοχών.

Για την πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. μέσα σε Π.Υ.Σ.ΔΟ. και Ε.Ζ.Υ.Σ. απαιτείται να συντρέχουν σωρευτικά τα εξής κριτήρια, εκτός εάν για τις Ε.Ζ.Υ.Σ., στο προεδρικό διάταγμα έγκρισής τους, καθορίζονται διαφορετικά:

1. Ποσοστό κάλυψης οικοπέδου.

Το ποσοστό κάλυψης του ωφελούμενου οικοπέδου μετά την πραγματοποίηση της Μ.Σ.Δ. δεν πρέπει να υπερβαίνει το ισχύον, βάσει των όρων δόμησης της περιοχής.

2. Ύψος κτιρίου.

α) Τηρούνται τα όρια του ιδεατού στερεού της παρ. 6 του άρθρου 9 του ν. 1577/1985.

β) Σε περιοχές αμιγούς κατοικίας δεν επιτρέπεται η υπέρβαση του ισχύοντος ύψους της περιοχής, είτε αυτό καθορίζεται με ειδικό πολεοδομικό κανονισμό είτε προκύπτει από τις διατάξεις του άρθρου 9 του ν. 1577/1985.

γ) Σε περιοχές γενικής κατοικίας και πολεοδομικών κέντρων το ύψος κτιρίου μπορεί να υπερβεί το καθορισθέν με ειδικό πολεοδομικό κανονισμό κατά 3.30 μ., το δε προκύπτον από τις διατάξεις του άρθρου 9 του ν. 1577/1985 υπολογίζεται σύμφωνα με το συνολικό Σ.Δ. μετά τη μεταφορά.

δ) Σε περιοχές πολεοδομικών κέντρων και σε περιπτώσεις ακινήτων που καταλαμβάνουν ολόκληρο οικοδομικό τετράγωνο, επιτρέπεται η αύξηση του προκύπτοντος, βάσει των διατάξεων του άρθρου 9 του ν. 1577/1985, ύψους κτιρίου, για το συνολικό Σ.Δ., κατά 3 μ.

3. Αποστάσεις Δ.

α) Τηρούνται οι αποστάσεις Δ του άρθρου 9 του ν. 1577/1985, όπου απαιτείται.

β) Σε περιπτώσεις προσθηκών κατά το ύψος σε υφιστάμενα νομίμως μέχρι την ισχύ του παρόντος νόμου κτίρια, επιτρέπεται η πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ., εφαρμοζομένων αναλόγως των ισχυουσών διατάξεων περί προσθηκών. Εφόσον με την προσθήκη γίνεται υπέρβαση του ύψους της περιοχής, για το τμήμα αυτό της προσθήκης πρέπει να τηρούνται οι αποστάσεις Δ, όπου απαιτούνται, σύμφωνα με το συνολικό ύψος της οικοδομής.

4. Θέσεις χώρων στάθμευσης.

α) Εξασφαλίζονται οι τυχόν απαιτούμενες, λόγω της Μ.Σ.Δ., θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτων στο ίδιο ακίνητο ή σε ακίνητο σε απόσταση από το ωφελούμενο, την προβλεπόμενη από τις κείμενες διατάξεις.

β) Θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτων που προκύπτουν λόγω της Μ.Σ.Δ. δεν τοποθετούνται πάνω στο προκήπιο, εκτός αν η απαιτούμενη θέση είναι μία.

γ) Στις περιπτώσεις ακινήτων επί βασικού ή πρωτεύοντος ή δευτερεύοντος οδικού δικτύου η πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. επιτρέπεται μόνον εφόσον αυξηθούν οι θέσεις στάθμευσης που απαιτούνται, βάσει των κειμένων διατάξεων, κατά το ποσοστό αύξησης του Σ.Δ. και υπάρχει σχετική έγκριση της αρμόδιας υπηρεσίας κυκλοφορίας της Γενικής Γραμματείας Δημόσιων Έργων.

5. Το ωφελούμενο οικόπεδο πρέπει να είναι άρτιο κατά κανόνα ή κατά παρέκκλιση.

6. Προκειμένου για ωφελούμενα ακίνητα που βρίσκονται στα πολεοδομικά συγκροτήματα Αθήνας και Θεσσαλονίκης τα βαρυνόμενα ακίνητα πρέπει να βρίσκονται μέσα στο ίδιο πολεοδομικό συγκρότημα με τα ωφελούμενα.

7. α) Κατ' εξαίρεση των διατάξεων του παρόντος άρθρου, πλην της προηγούμενης παραγράφου 6, δύναται να πραγματοποιείται Μ.Σ.Δ. σε νομίμως ανεγερθέντα κτίρια, στα οποία μεταγενέστερα έγινε, κατά παράβαση της οικοδομικής άδειας, αλλαγή χρήσης χώρου, πριν από την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου και για το λόγο αυτόν έχει γίνει υπέρβαση του Σ.Δ. του ακινήτου. Στην περίπτωση αυτή, πριν από την έκδοση της οικοδομικής άδειας νομιμοποίησης πρέπει να έχουν καταβληθεί τα πρόστιμα αυθαίρετης αλλαγής χρήσης. Οι παραπάνω διατάξεις εφαρμόζονται εφόσον: 1) η νέα χρήση επιτρέπεται στην περιοχή και 2) δεν έχουν προστεθεί ή δεν προστίθενται νέοι κλειστοί χώροι, οι δε υφιστάμενοι πληρούν τις ισχύουσες κτιριοδομικές διατάξεις ή αυτές που ίσχυαν κατά την κατασκευή των χώρων αυτών για τη νέα χρήση.

β) Επίσης, κατ' εξαίρεση των ίδιων παραπάνω διατάξεων, επιτρέπεται η πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ., σε εντός σχεδίου ή εντός οικισμού ακίνητα, στα οποία έχει συσταθεί κατ' έκταση ή καθ' ύψος οριζόντια ιδιοκτησία, και μειώθηκε ο Σ.Δ. της περιοχής ύστερα από τη σύνταξη της σχετικής οριστικής συμβολαιογραφικής πράξης. Στις περιπτώσεις αυτές κάθε συνιδιοκτήτης μπορεί να πραγματοποιήσει Μ.Σ.Δ. ώστε να εξασφαλίσει επιφάνεια κτιρίου (επιτρεπόμενη συν μεταφερόμενη) ίση προς την προκύπτουσα από το γινόμενο (Ε) Χ (Σ.Δ.) Χ (Π) όπου:

Ε: το εμβαδόν του οικοπέδου.

Σ.Δ.: ο συντελεστής δόμησης της περιοχής του ακινήτου κατά το χρόνο υποβολής της αίτησης για την πραγματοποίηση της Μ.Σ.Δ..

Π: το ποσοστό συνιδιοκτησίας του συγκεκριμένου συνιδιοκτήτη.

8. Εφόσον το ωφελούμενο βρίσκεται σε άμεση γειτνίαση με χαρακτηρισμένο διατηρητέο κτίριο ή έργο τέχνης ή ιστορικό διατηρητέο μνημείο ή αρχαιολογικό χώρο, απαιτείται η σύμφωνη γνώμη της αρμόδιας να εισηγηθεί το χαρακτηρισμό αυτό υπηρεσίας.

Άρθρο 5
Τρόπος μετασχηματισμού μεταφερόμενου Σ.Δ.

1. Ο μετασχηματισμός του μεταφερόμενου από το βαρυνόμενο ακίνητο Σ.Δ., ως πρόσθετου εμβαδού δομήσιμων επιφανειών στο ωφελούμενο ακίνητο, γίνεται λαμβανομένων υπόψη του εμβαδού του βαρυνόμενου ακινήτου, των σχέσεων αξίας γης ανά μονάδα επιφάνειας βαρυνόμενου και ωφελούμενου ακινήτου και των αντίστοιχων κατά τις κείμενες διατάξεις ισχυόντων για την περιοχή των ακινήτων αυτών Σ.Δ.. Το πρόσθετο αυτό εμβαδόν δύναται να οριστεί προσαυξημένο μέχρι το ένα δέκατο (1/10) αυτού. Κατά την εφαρμογή της παραγράφου αυτής για βαρυνόμενα ακίνητα που βρίσκονται εκτός σχεδίου ή εκτός ορίων οικισμών ως Σ.Δ. της περιοχής του ακινήτου λαμβάνεται ο αριθμός 0.05 ή ο νομίμως πραγματοποιηθείς Σ.Δ. του ακινήτου, εάν αυτός είναι μεγαλύτερος.

2. Ο κατά το άρθρο 2 παρ.1 δυνάμενος να μεταφερθεί Σ.Δ. προσαυξάνει τη δυνάμενη να δομηθεί επιφάνεια ορόφων στο ωφελούμενο ακίνητο σε κάθε συγκεκριμένη περίπτωση κατά τον τύπο:

$$Εω = 1.10 \times Εβ \times \frac{Σω}{Σβ} \times \frac{Αβ}{Αω}$$

Οι υπεισερχόμενοι στον τύπο παράγοντες και η σημασία τους είναι:

Α) Εω: εκφράζει την επιφάνεια που μπορεί να μεταφερθεί στο ωφελούμενο ακίνητο, επιπλέον της επιτρεπόμενης, ως εξής:

α) Στην περίπτωση που η ανά μ2 αξία του πάνω από το έδαφος ορόφου (ισογείου) δεν είναι μεγαλύτερη από αυτήν του υπερκείμενού του (Α' οροφου), δηλαδή στη θέση του ωφελουμένου δεν δημιουργείται αυξημένη αξία σε περίπτωση ανέγερσης καταστημάτων (μη εμπορική περιοχή), είναι Εω = Εισ.ω+Εορ.ω, όπου Εισ.ω είναι η επιφάνεια σε μ2 που μεταφέρεται, σύμφωνα με τα προηγούμενα, στο ισόγειο του ωφελούμενου και Εορ.ω είναι η συνολική επιφάνεια που μεταφέρεται στους υπερκείμενους ορόφους αυτού.

β) Στην περίπτωση που η ανά μ2 αξία του πρώτου πάνω από το έδαφος ορόφου (ισογείου) είναι μεγαλύτερη από αυτήν του υπερκείμενού του (Α' ορόφου) εξ αντικειμένου, δηλαδή στη θέση του ωφελουμένου μπορεί να δημιουργηθεί αυξημένη αξία με την ανέγερση καταστημάτων ανεξάρτητα του αν υλοποιεί τη δυνατότητα αυτή ο ιδιοκτήτης (εμπορική περιοχή) είναι Εω = Εισ.ω Χ ΣΕ.ω + Εορ.ω., όπου ΣΕω είναι συντελεστής που εισάγει την εμπορικότητα στη θέση του ωφελούμενου

ακινήτου και ισούται με το λόγο της αξίας ανά μ2 ισογείου στη θέση αυτή προς την αντίστοιχη αξία στον υπερκείμενο Α' όροφο.

Στις περιοχές που καλύπτονται από το σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού αξίας των ακινήτων, ο Σ.Ε. (Συντελεστής Εμπορικότητας) δίνεται από τους σχετικούς πίνακες, ενώ για τις λοιπές περιοχές προκύπτει, όπως πιο πάνω από το λόγο των δύο αξιών, που πρέπει να δίδονται από την αναγκαία εκτίμηση αξιών, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 18 του παρόντος νόμου.

Β) Ε'β: εκφράζει την προς μεταφορά επιφάνεια του βαρυνόμενου ακινήτου, που προκύπτει από τις επιφάνειες που μπορούν να πραγματοποιηθούν σε αυτό, με βάση τον ισχύοντα συντελεστή δόμησης της περιοχής, αφού αφαιρεθούν οι επιφάνειες των τυχόν διατηρούμενων κτισμάτων του, ως εξής:

α) Στην περίπτωση που η ανά μ2 αξία του πρώτου πάνω από το έδαφος ορόφου (ισογείου) δεν είναι μεγαλύτερη από αυτήν του υπερκείμενού του (Α' ορόφου), δηλαδή στη θέση του βαρυνομένου δε δημιουργείται αυξημένη αξία σε περίπτωση ανέγερσης καταστημάτων (μη εμπορική περιοχή) είναι Ε'β - Εισ.β + Εορ.β., όπου Εισ.β είναι η επιφάνεια σε μ2 που μεταφέρεται σαν υπολειπόμενη μη πραγματοποιηθείσα κάλυψη από το κατά τα ανωτέρω ισόγειο του βαρυνόμενου και Εορ.β είναι η συνολική επιφάνεια που μεταφέρεται σαν υπολειπόμενη μη πραγματοποιηθείσα από τους υπερκείμενούς του ορόφους.

β) Στην περίπτωση που η ανά μ2 αξία του πρώτου πάνω από το έδαφος ορόφου (ισογείου) είναι μεγαλύτερη από αυτήν του υπερκείμενού του (Α' ορόφου) εξ αντικειμένου, δηλαδή στη θέση του βαρυνομένου δημιουργείται αυξημένη αξία με την ανέγερση καταστημάτων, ανεξάρτητα του αν μπορεί να υλοποιήσει τη δυνατότητα ο ιδιοκτήτης (εμπορική περιοχή) είναι Ε'β - Εισ.β Χ ΣΕβ + Εορ.β. Όπου ΣΕβ είναι ο συντελεστής εμπορικότητας στη θέση του βαρυνόμενου ακινήτου και ισχύει γι' αυτόν ό,τι καθορίστηκε προηγουμένως για το Συντελεστή Εμπορικότητας γενικά.

Γ) Αω: η αξία γης ανά τετραγωνικό μέτρο του οικοπέδου του ωφελούμενου ακινήτου.

Δ) Αβ: η αξία γης ανά τετραγωνικό μέτρο του οικοπέδου του βαρυνόμενου ακινήτου.

Ε) Σ'ω: Συνδέεται με το συντελεστή δόμησης, όπως ισχύει για τη θέση (περιοχή) του ωφελούμενου ακινήτου, κατά το χρόνο έκδοσης της σχετικής εγκριτικής πράξης μεταφοράς συντελεστή, ως εξής:

α) Στην περίπτωση που η ανά μ2 αξία του πρώτου πάνω από το έδαφος ορόφου (ισογείου) δεν είναι μεγαλύτερη από αυτήν του υπερκείμενού του (Α' ορόφου), δηλαδή στη θέση του ωφελουμένου δε δημιουργείται αυξημένη αξία σε περίπτωση ανέγερσης καταστημάτων (μη εμπορική περιοχή), είναι Σ'ω - ΣΔω, δηλαδή ίσος με το συντελεστή δόμησης στη θέση του ωφελουμένου, σύμφωνα με τα ανωτέρω.

β) Στην περίπτωση που η ανά μ2 αξία του πρώτου πάνω από το έδαφος ορόφου (ισογείου) είναι μεγαλύτερη από αυτήν του υπερκείμενού του (Α' ορόφου), εξ αντικειμένου, δηλαδή στη θέση του ωφελουμένου δημιουργείται αυξημένη αξία με την ανέγερση καταστημάτων, ανεξάρτητα του αν υλοποιεί τη δυνατότητα αυτή ο ιδιοκτήτης (εμπορική περιοχή), είναι: Σ'ω - ΣΔω + Κω Χ (ΣΕω - 1).

Όπου Κω είναι το ισχύον ποσοστό κάλυψης στη θέση του ωφελούμενου ακινήτου, μειωμένο κατά το μέρος του, που αντιστοιχεί σε επιφάνεια 30 μ2, τη θεωρημένη γενικά ως απαραίτητη για τις κοινόχρηστες επιφάνειες εισόδου και κλιμακοστασίου του πρώτου πάνω από το έδαφος ορόφου (ισογείου) και όπου ΣΔω και ΣΕω είναι οι συντελεστές δόμησης και εμπορικότητας στη θέση του ωφελούμενου ακινήτου.

ΣΤ) Σ'β: συνδέεται με το συντελεστή δόμησης, όπως ισχύει για τη θέση του βαρυνόμενου ακινήτου κατά το χρόνο έκδοσης της σχετικής εγκριτικής πράξης μεταφοράς συντελεστή, ως εξής:

α) Στην περίπτωση που η ανά μ2 αξία του πρώτου πάνω από το έδαφος ορόφου (ισογείου) δεν είναι μεγαλύτερη από αυτήν του υπερκείμενού του (Α' ορόφου), δηλαδή στη θέση του βαρυνομένου δε δημιουργείται αυξημένη αξία σε περίπτωση ανέγερσης καταστημάτων (μη εμπορική περιοχή) είναι Σ'β - ΣΔβ, δηλαδή ίσος με το συντελεστή δόμησης στη θέση του βαρυνομένου, σύμφωνα με τα ανωτέρω.

β) Στην περίπτωση που η ανά μ2 αξία του πρώτου πάνω από το έδαφος ορόφου (ισογείου) είναι μεγαλύτερη από αυτήν του υπερκείμενού του (Α' ορόφου), εξ αντικειμένου, δηλαδή στη θέση του βαρυνομένου δημιουργείται αυξημένη αξία με την ανέγερση καταστημάτων, ανεξάρτητα του αν μπορεί να υλοποιήσει τη δυνατότητα αυτή ο ιδιοκτήτης (εμπορική περιοχή), είναι Σ'β - ΣΔβ + Κβ Χ (ΣΕβ - 1). Όπου Κβ είναι το ισχύον ποσοστό κάλυψης στη θέση του βαρυνόμενου ακινήτου, μειωμένο κατά το μέρος του, που αντιστοιχεί σε επιφάνεια 30 μ2, τη θεωρούμενη γενικά ως απαραίτητη για τις κοινόχρηστές επιφάνειες εισόδου και κλιμακοστασίου του πρώτου πάνω από το έδαφος ορόφου (ισογείου), ΣΔβ και ΣΕβ είναι οι συντελεστές δόμησης και εμπορικότητας, στη θέση του βαρυνόμενου ακινήτου, όπως ορίστηκαν προηγουμένως.

Άρθρο 6
Περιεχόμενο απόφασης

1. Η κατά το άρθρο 2 παρ.1 απόφαση, με την οποία εγκρίνεται η χορήγηση τίτλου Μ.Σ.Δ. σε βαρυνόμενο ακίνητο του άρθρου 3 του παρόντος νόμου:

α) Περιλαμβάνει τις ενδείξεις προσδιορισμού του ακινήτου για το οποίο εγκρίνεται η χορήγηση τίτλου Μ.Σ.Δ., το εμβαδόν του οικοπέδου αυτού και τον ισχύοντα συντελεστή δόμησης της περιοχής, βάσει του οποίου εγκρίνεται η μεταφορά μέρους ή του όλου συντελεστή αυτού. Για Μ.Σ.Δ. από οικόπεδο με διατηρητέο κτίριο, το οποίο μπορεί να κατατμηθεί σε δύο ή περισσότερα άρτια κατά κανόνα οικόπεδα, λαμβάνεται τμήμα του οικοπέδου όπου βρίσκεται το διατηρητέο κτίριο και το οποίο πληροί τις προϋποθέσεις της κατά κανόνα αρτιότητας. Μπορεί ο μεταφερόμενος Σ.Δ. του ακινήτου με διατηρητέο κτίριο να υπολογιστεί σε τμήμα οικοπέδου μεγαλύτερου της αρτιότητας ή και σε ολόκληρο το οικόπεδο, εφόσον κατά την κρίση της αρχής αυτό επιβάλλεται από το σχήμα του οικοπέδου ή εφόσον έχει χαρακτηριστεί ο περιβάλλων το κτίριο ακάλυπτος χώρος του ακινήτου ως διατηρητέος.

β) Μνημονεύει τους ελεγχθέντες κυρίους αυτού.

γ) Προσδιορίζει τις μεταφερόμενες επιφάνειες, σύμφωνα με το άρθρο 5 του παρόντος νόμου.

2. Για την έκδοση της απόφασης της προηγούμενης παραγράφου απαιτούνται:

α) η υποβολή και έγκριση της σχετικής μελέτης κατά

τις διατάξεις του επόμενου άρθρου 7,

β) η παροχή της συναίνεσης των κυρίων ή συγκυρίων κατά το άρθρο 8 του παρόντος,

γ) η υποβολή κατά το άρθρο 9 του παρόντος της έκθεσης ελέγχου τίτλων με τα οικεία αντίγραφα και πιστοποιητικά, καθώς και η συμπληρωματική αυτής κατά την παρ. 3 του ίδιου άρθρου,

δ) η υποβολή των κατά την παρ. 4 του ίδιου άρθρου 9 αποδεικτικών κοινοποίησης σε τρίτους που έχουν εγγράψει ή σημειώσει δικαιώματά τους επί του ακινήτου.

Άρθρο 7
Μελέτη για την έγκριση χορήγησης τίτλου Μ.Σ.Δ.

1. Για την έγκριση χορήγησης τίτλου Μ.Σ.Δ. από βαρυνόμενο ακίνητο συντάσσεται από τους ενδιαφερόμενους σχετική τεχνική μελέτη, σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες προδιαγραφές μελετών για την έκδοση οικοδομικών αδειών, η οποία υποβάλλεται στην αρμόδια κεντρική υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων.

2. Η μελέτη της προηγούμενης παραγράφου περιλαμβάνει τα ακόλουθα στοιχεία:

Α) Ακίνητα των περιπτώσεων α', β' και γ' της παρ.1 της ενότητας Α του άρθρου 3 του παρόντος νόμου:

α) τοπογραφικό διάγραμμα του βαρυνόμενου ακινήτου, που εκτείνεται σε όλο το οικοδομικό τετράγωνο του ακινήτου αυτού και απεικονίζει όλες τις ιδιοκτησίες με τα καλυμμένα και ακάλυπτα τμήματά τους. Επί του τοπογραφικού θα υπάρχει η θεώρηση των όρων δόμησης από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία,

β) αποτύπωση του διατηρητέου ή παραδοσιακού κτιρίου που βρίσκεται στο βαρυνόμενο ακίνητο (κατόψεις όλων των ορόφων, τομές, όψεις) και υπολογισμό των επιφανειών που υπολογίζονται στο Σ.Δ. του ακινήτου. Σε περίπτωση διατήρησης επί του οικοπέδου περισσότερων του ενός κτισμάτων, η αποτύπωση γίνεται για όλα τα κτίσματα αυτά,

γ) υπόμνημα στο οποίο περιλαμβάνεται μνεία των διατάξεων με βάση τις οποίες ορίζεται ο ισχύων Σ.Δ. και υπολογίζεται ο δυνάμενος να μεταφερθεί Σ.Δ., εκφρασμένος σε δομήσιμες επιφάνειες,

δ) τεχνική έκθεση, στην οποία περιγράφονται συνοπτικά το είδος και η χρήση των υπαρχόντων κτισμάτων και οι προτεινόμενες χρήσεις των ακάλυπτων χώρων μετά των τυχόν απαιτούμενων προς ανάδειξη αυτών ή του κτιρίου επεμβάσεων στους ακάλυπτους χώρους (πλακοστρώσεις, κηποτεχνικές διαρρυθμίσεις κ.λπ.),

ε) φωτογραφίες όλων των όψεων του διατηρούμενου κτιρίου, καθώς και του ακάλυπτου τμήματος του οικοπέδου,

στ) αντίγραφο φύλλου της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως, στο οποίο δημοσιεύτηκε η απόφαση χαρακτηρισμού του κτιρίου ως διατηρητέου ή έργου τέχνης κ.λπ. ή του χώρου ως αρχαιολογικού,

ζ) βεβαίωση της αρμόδιας να εισηγηθεί το χαρακτηρισμό του κτιρίου ως διατηρητέου κ.λπ. ή του χώρου ως αρχαιολογικού υπηρεσίας, ότι δεν αποχαρακτηρίστηκε και ότι δεν έχει γίνει ειδική ρύθμιση με την οποία έχει επιτραπεί προσθήκη στο διατηρητέο κτίριο ή η δόμηση του αρχαιολογικού χώρου.

Β) Ακίνητα επί κοινόχρηστων χώρων της παρ. 2 της ενότητας Α του άρθρου 3 του παρόντος νόμου:

α) πράξη αναλογισμού με το τοπογραφικό διάγραμμα που τη συνοδεύει επικυρωμένη από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία ή κυρωμένα αποσπάσματα της πράξης εφαρμογής και του σχεδίου που τη συνοδεύει.

β) απόφαση νομάρχη για την κύρωση της πράξης αναλογισμού και βεβαίωση τελεσιδικίας της,

γ) τοπογραφικό διάγραμμα που απεικονίζει ολόκληρη την έκταση του ρυμοτομηθέντος ακινήτου με τις ισχύουσες οικοδομικές και ρυμοτομικές γραμμές. Επί του διαγράμματος θα υπάρχει θεώρηση των όρων δόμησης από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία και θα υπολογίζεται ο δυνάμενος να μεταφερθεί Σ.Δ., εκφρασμένος σε δομήσιμες επιφάνειες,

δ) βεβαίωση του οικείου οργανισμού τοπικής αυτοδιοίκησης (Ο.Τ.Α.) περί μη καταβολής αποζημίωσης,

ε) φωτογραφίες στις οποίες απεικονίζεται το βαρυνόμενο ακίνητο.

Γ) Ακίνητα στα οποία υπάρχουν χαμηλά κτίρια της παρ. 4 της ενότητας Α του άρθρου 3 του παρόντος νόμου:

α) τοπογραφικό διάγραμμα του βαρυνόμενου ακινήτου, εκτεινόμενο σε ολόκληρο το οικοδομικό τετράγωνο (Ο.Τ.) του ακινήτου αυτού, το οποίο απεικονίζει όλες τις επ' αυτού ιδιοκτησίες με τα καλυμμένα και ακάλυπτα τμήματά τους και τον αριθμό των ορόφων όλων των κτιρίων του Ο.Τ.. Επί του τοπογραφικού διαγράμματος θα υπάρχει η θεώρηση των όρων δόμησης από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία,

β) αντίγραφο στελέχους οικοδομικής άδειας για ανέγερση κτιρίου κατά τις διατάξεις του άρθρου 14 του ν.1577/1985 και της αρχιτεκτονικής μελέτης που τη συνοδεύει ή βεβαίωση της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας ότι το υφιστάμενο κτίριο πληροί τις προϋποθέσεις του παραπάνω άρθρου, με πλήρη αρχιτεκτονική μελέτη,

γ) διάγραμμα κάλυψης από το οποίο προκύπτουν οι υφιστάμενες και οι δυνάμενες να δομηθούν επιφάνειες που υπολογίζονται στο Σ.Δ., καθώς και δυνάμενος να μεταφερθεί Σ.Δ., εκφρασμένος σε δομήσιμες επιφάνειες,

δ) φωτογραφίες στις οποίες απεικονίζεται το βαρυνόμενο ακίνητο (κτίριο και ακάλυπτος χώρος).

Δ. Ακίνητα που βρίσκονται σε πολεοδομικώς ενδιαφέρον σημείο της πόλης της παρ. 3 της ενότητας Α του άρθρου 3 του παρόντος νόμου:

α) γνωμοδότηση του οικείου Ο.Τ.Α. ότι το ακίνητο βρίσκεται σε πολεοδομικώς ενδιαφέρον σημείο της πόλης,

β) τοπογραφικό διάγραμμα του οικοπέδου του βαρυνόμενου ακινήτου, εκτεινόμενο σε ολόκληρο το Ο.Τ. του ακινήτου αυτού, το οποίο απεικονίζει όλες τις επ' αυτού ιδιοκτησίες με τα καλυμμένα και ακάλυπτα τμήματά τους. Επί του τοπογραφικού διαγράμματος θα υπάρχει θεώρηση των όρων δόμησης από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία,

γ) διάγραμμα κάλυψης με ιδεατό στερεό (εφόσον υπάρχουν κτίσματα, άλλως τα παρακάτω στοιχεία περιλαμβάνονται στο τοπογραφικό διάγραμμα) και υπόμνημα στο οποίο αναφέρονται οι διατάξεις με βάση τις οποίες ορίζεται ο ισχύων Σ.Δ. και υπολογίζεται ο δυνάμενος να μεταφερθεί Σ.Δ., εκφρασμένος σε δομήσιμες επιφάνειες,

δ) φωτογραφίες στις οποίες απεικονίζονται το βαρυνόμενο ακίνητο και τα όμορα.

Ε. Ακίνητα για την ανέγερση στεγασμένων χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων της παρ. 7 του άρθρου 3 του παρόντος νόμου:

α) αντίγραφο του φύλλου της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως στο οποίο δημοσιεύτηκε η απόφαση καθορισμού χώρου για την ανέγερση στεγασμένου σταθμού αυτοκινήτων της παρ. 8 του άρθρου 2 του π.δ/τος 3.9.1993 (ΦΕΚ 1161 Δ'),

β) επικυρωμένο αντίγραφο οικοδομικής άδειας για την κατασκευή του στεγασμένου χώρου στάθμευσης αυτοκινήτων,

γ) τοπογραφικό διάγραμμα του βαρυνόμενου ακινήτου, επί του οποίου υπάρχει η θεώρηση των όρων δόμησης από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία,

δ) διάγραμμα κάλυψης με υπολογισμό των επιφανειών που προσμετρώνται στο Σ.Δ. του ακινήτου,

ε) δήλωση του κυρίου ή των συγκυρίων του ακινήτου ενώπιον συμβολαιογράφου, όπως ορίζεται στην παρ. 5 του άρθρου 3 του π.δ/τος 3.9.1993,

στ) βεβαίωση του Ειδικού Ταμείου Εφαρμογής Ρυθμιστικών και Πολεοδομικών Σχεδίων (Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ.) περί κατάθεσης εγγυητικής επιστολής, κατά τα οριζόμενα στο από 3.9.1993 προεδρικό διάταγμα, όπου απαιτείται.

ΣΤ. Ακίνητα που περιλαμβάνονται μέσα σε ενεργό οικοδομικό τετράγωνο της παρ. 5 της ενότητας Α του άρθρου 3 του παρόντος νόμου:

α) αντίγραφο του φύλλου της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως στο οποίο δημοσιεύτηκε η απόφαση χαρακτηρισμού του οικοδομικού τετραγώνου ως ενεργού και από την οποία προκύπτει σε ποια ακίνητα μπορεί να εγκριθεί η χορήγηση τίτλου Μ.Σ.Δ.,

β) τοπογραφικό διάγραμμα του βαρυνόμενου ακινήτου επί του οποίου υπάρχει θεώρηση των όρων δόμησης από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία,

γ) διάγραμμα κάλυψης με υπολογισμό των επιφανειών που προσμετρώνται στο Σ.Δ. του ακινήτου.

Ζ. Ακίνητα του άρθρου 22 του ν.1650/1986:

α) αντίγραφο φύλλου της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως στο οποίο δημοσιεύτηκε το προεδρικό διάταγμα του άρθρου 21 παρ. 1 ή η απόφαση, της παρ. 5 του ίδιου άρθρου του ν.1650/1986, επιβολής περιορισμών και απαγορεύσεων στο ακίνητο ή την περιοχή του,

β) φωτογραφίες στις οποίες απεικονίζεται το βαρυνόμενο ακίνητο,

γ) τοπογραφικό διάγραμμα του βαρυνόμενου ακινήτου,

δ) βεβαίωση της οικείας πολεοδομικής υπηρεσίας ότι στο βαρυνόμενο ακίνητο έχουν επιβληθεί οι περιορισμοί και απαγορεύσεις που αναφέρονται στο σχετικό προεδρικό διάταγμα ή απόφαση νομάρχη.

Άρθρο 8
Συναίνεση για την έγκριση χορήγησης τίτλου Μ.Σ.Δ.

1. Η συναίνεση των κυρίων του βαρυνόμενου ακινήτου προς έγκριση χορήγησης τίτλου Μ.Σ.Δ. παρέχεται με συμβολαιογραφική πράξη, πρέπει δε να είναι χωρίς αιρέσεις και όρους και να περιλαμβάνει την ανεπιφύλακτη αποδοχή της μεταφοράς του μεταφερόμενου Σ.Δ. του ακινήτου τους ή μέρους του συντελεστή αυτού, με τους όρους και τις συνέπειες του νόμου αυτού και της έγκρισης της σχετικής μελέτης.

2. Η συναίνεση παρέχεται από όλους τους κυρίους ή συγκύριους του βαρυνόμενου ακινήτου, εκτός των περιπτώσεων α' και β' της παρ.1 της ενότητας Α του άρθρου 3, οπότε αυτή παρέχεται μόνο από τους αιτούντες εκ των συγκυρίων. Εάν το ακίνητο διεκδικείται, είναι δυνατή η έγκριση της χορήγησης τίτλου Μ.Σ.Δ. μόνον εάν συναινέσουν σε αυτό και οι έχοντες εγείρει σχετική αγωγή. Στην τελευταία αυτή περίπτωση η συναίνεση δύναται να περιλαμβάνει ως μοναδικό παραδεκτό όρο την κοινή δήλωση βουλήσεως φερομένων κυρίων και διεκδικούντων περί της λήψεως ασφαλιστικών μέτρων υπέρ των διεκδικούντων επί των εκδοθησομένων, κατά τις διατάξεις του παρόντος νόμου, τίτλων ή μέρους αυτών και ιδιαίτερα τη σύσταση παρακαταθήκης.

Άρθρο 9
Έκθεση ελέγχου τίτλων

1. Προς εξακρίβωση της νομικής κατάστασης του βαρυνόμενου ακινήτου, ακριβή περιγραφή αυτού και προσδιορισμό των προσώπων των οποίων πρέπει να παρασχεθεί η συναίνεση (όπου απαιτείται) ή στα οποία πρέπει να ανακοινωθεί κατά την παρ. 4 του άρθρου αυτού η πρόθεση προς μεταφορά του Σ.Δ., με έκδοση σχετικού τίτλου Μ.Σ.Δ., συντάσσεται έκθεση ελέγχου τίτλων κυριότητας του βαρυνόμενου ακινήτου, η οποία αφ' ενός μεν κατατίθεται στο συμβολαιογράφο τον συντάσσοντα την πράξη συναίνεσης, στην οποία και μνημονεύεται, αφ' ετέρου δε, μαζί με την πράξη αυτή και τους σχετικούς τίτλους ιδιοκτησίας, λοιπά κατά περίπτωση αναγκαία έγγραφα και πιστοποιητικά, υποβάλλεται προς έκδοση της κατά το άρθρο 2 παρ.1 του παρόντος νόμου απόφασης.

2. Η κατά την προηγούμενη παράγραφο έκθεση ελέγχου τίτλων συντάσσεται από δικηγόρο τουλάχιστον παρ' εφέταις και θεωρείται από τον αρμόδιο δικηγορικό σύλλογο. Η έκθεση περιλαμβάνει πλήρη περιγραφή του βαρυνόμενου ακινήτου, μετά του ιστορικού της νομικής κατάστασης αυτού και των αντίστοιχων τίτλων, πρέπει δε να καταλήγει στην ανεπιφύλακτη διακρίβωση όλων των εχόντων δικαιώματα κυριότητας ή άλλα εμπράγματα δικαιώματα σε αυτό ή εχόντων προσημειώσει τέτοια δικαιώματα ή τυχόν διεκδικούντων ή εχόντων ασκήσει δικαιώματα κατάσχεσης ή άλλα ενοχικά δικαιώματα πάνω σε αυτό. Η έκθεση πρέπει επίσης να μνημονεύει ρητά το χρόνο μέχρι τον οποίο διαπίστωσε τη βεβαιούμενη κατάσταση, ο οποίος χρόνος δεν δύναται να απέχει πλέον του μηνός από τη σύνταξη της πράξης συναίνεσης.

3. Η παραπάνω έκθεση συμπληρώνεται για το μετέπειτα χρόνο από την υπογραφή της απόφασης μέχρι και πριν από την έκδοση του τίτλου Μ.Σ.Δ., κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στο άρθρο 12 παρ. 2 του νόμου αυτού.

4. Η πρόθεση των κυρίων του ακινήτου να ζητήσουν τη χορήγηση τίτλου Μ.Σ.Δ. γνωστοποιείται και σε όλους τους μνημονευόμενους στην έκθεση ως έχοντες δικαιώματα στο ακίνητο. Τα σχετικά αποδεικτικά κοινοποίησης της γνωστοποίησης αυτής υποβάλλονται επίσης για την έκδοση της απόφασης έγκρισης χορήγησης τίτλου Μ.Σ.Δ.. Οι παραπάνω δύναται να λάβουν οποιοδήποτε ασφαλιστικό των δικαιωμάτων τους, κατά τα νόμιμα, μέτρο, από αυτό όμως ή από την τυχόν μη άσκησή του δεν κωλύεται η έκδοση της πιο πάνω απόφασης ούτε η έκδοση των τίτλων Μ.Σ.Δ., εφαρμοζομένου εν προκειμένω του τελευταίου εδαφίου της παρ. 3 του άρθρου 2 του παρόντος νόμου.

Άρθρο 10
Σημείωση στα βιβλία μεταγραφών για το βαρυνόμενο ακίνητο

1. Η απόφαση με την οποία εγκρίνεται η χορήγηση τίτλου Μ.Σ.Δ. από βαρυνόμενο ακίνητο σημειώνεται στο περιθώριο των οικείων μερίδων του βιβλίου μεταγραφών του υποθηκοφυλακείου στο οποίο υπάγεται το βαρυνόμενο ακίνητο με αίτηση ενός από τους ενδιαφερόμενους ή του Δημοσίου. Το Δημόσιο για την ενέργεια αυτή εκπροσωπείται από το εξουσιοδοτημένο προς τούτο όργανο της κεντρικής υπηρεσίας του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων.

2. Για όλα τα βαρυνόμενα ακίνητα του άρθρου 3 για τα οποία εκδίδεται απόφαση έγκρισης χορήγησης τίτλου Μ.Σ.Δ., η κεντρική υπηρεσία οφείλει αμέσως μετά τη δημοσίευση της απόφασης αυτής να ενημερώνει την αρμόδια περιφερειακή υπηρεσία της περιοχής του βαρυνόμενου ακινήτου και την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία, αν αυτή είναι άλλη, καθώς και τον οικείο Ο.Τ.Α.. Οι παραπάνω, περιφερειακή και πολεοδομική, υπηρεσίες οφείλουν:

α) να σημειώσουν στις πινακίδες εφαρμογής των εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων ή στους αντίστοιχους χάρτες της περιοχής (προκειμένου για οικισμούς χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο ή εκτός σχεδίου περιοχές) την ακριβή θέση του βαρυνόμενου ακινήτου με σχετική ένδειξη,

β) να τηρούν βιβλίο μητρώου, στο οποίο καταχωρούνται, σε συσχετισμό με τους κατά τα παραπάνω αντίστοιχους χάρτες, τα στοιχεία που αφορούν την ακριβή θέση του ακινήτου και την απόφαση έγκρισης για τη χορήγηση τίτλου Μ.Σ.Δ. και

γ) να αναρτούν την απόφαση έγκρισης χορήγησης τίτλου Μ.Σ.Δ. σε εμφανές σημείο για διάστημα ενός (1) μηνός. Την ίδια υποχρέωση έχουν επίσης η αρμόδια κεντρική υπηρεσία και ο οικείος Ο.Τ.Α..

3. Οι συνέπειες για το βαρυνόμενο ακίνητο των παραγράφων 3 και 4 του άρθρου 2 του παρόντος νόμου αρχίζουν από τη σημείωση στο υποθηκοφυλακείο, στο οποίο υπάγεται το βαρυνόμενο ακίνητο, της απόφασης έγκρισης χορήγησης του τίτλου Μ.Σ.Δ..

4. Η παρ. 1 του παρόντος άρθρου εφαρμόζεται ανάλογα και για την κατά την παρ. 4 του άρθρου 12 του παρόντος νόμου τροποποιητική απόφαση.

Άρθρο 11
Μητρώο Μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης

1. Στην αρμόδια κεντρική υπηρεσία τηρείται Μητρώο Μ.Σ.Δ..

2. Το Μητρώο αποτελείται από Βιβλίο Μητρώου και τους σχετικούς φακέλους.

3. Στο Βιβλίο Μητρώου καταχωρείται η έκδοση κάθε απόφασης έγκρισης για τη χορήγηση τίτλου Μ.Σ.Δ. ή αποφάσεων με τις οποίες πραγματοποιείται η Μ.Σ.Δ. σε ωφελούμενα ακίνητα.

4. Σε ειδική μερίδα του Βιβλίου Μητρώου καταχωρούνται επίσης και τα διατάγματα έγκρισης των Ε.Ζ.Υ.Σ..

5. Το Μητρώο Μ.Σ.Δ. μπορεί να τηρείται και μηχανογραφικά.

Άρθρο 12
Έκδοση τίτλου Μ.Σ.Δ.

1. Για την παράσταση του κατά τις διατάξεις του παρόντος νόμου εγκριθέντος δικαιώματος των κυρίων ή συγκυρίων του βαρυνόμενου ακινήτου επί του μεταφερόμενου Σ.Δ. εκδίδεται τίτλος δικαιώματος Μ.Σ.Δ., στον οποίο ενσωματώνεται το δικαίωμα αυτό. Ο τίτλος είναι πάντοτε ονομαστικός και διαιρετός, μεταβιβάζεται δε κατά τις διατάξεις του παρόντος νόμου.

2. Προς έκδοση του τίτλου προσκομίζονται στην αρμόδια κεντρική υπηρεσία:

α) πιστοποιητικά των υποθηκοφυλακείων περί της κατά το άρθρο 10 σημείωσης στο περιθώριο των μερίδων του υποθηκοφυλακείου περί έκδοσης της απόφασης έγκρισης χορήγησης τίτλου Μ.Σ.Δ.,

β) συμπληρωματική έκθεση περί ελέγχου των τίτλων που καλύπτει το χρόνο από την πρώτη κατά την παρ.1 του άρθρου 9 έκθεση μέχρι και την επόμενη της σημείωσης της παραπάνω απόφασης στο περιθώριο των οικείων μερίδων και επισημαίνουσα τις τυχόν κατά το χρόνο αυτόν επελθούσες μεταβολές. Η έκθεση συνοδεύεται από τα αναγκαία πιστοποιητικά, όχι παλαιότερα των πέντε (5) ημερών, συντάσσεται δε κατά τα οριζόμενα στην παρ. 1 του άρθρου 9.

3. Εάν από την κατά την προηγούμενη παράγραφο συμπληρωματική έκθεση προκύπτει ότι δεν επήλθαν μεταβολές στα πρόσωπα των δικαιουμένων να ζητήσουν τη Μ.Σ.Δ., ο τίτλος εκδίδεται βάσει της απόφασης που έχει εκδοθεί.

4. Εάν αντιθέτως από την κατά την παρ. 2 συμπληρωματική έκθεση και τα σχετικά πιστοποιητικά προκύπτει μεταβολή στα πρόσωπα αυτά, η έκδοση του τίτλου αναβάλλεται μέχρι να τροποποιηθεί η εκδοθείσα απόφαση για την έγκριση χορήγησης τίτλου Μ.Σ.Δ. για το συγκεκριμένο βαρυνόμενο ακίνητο. Για την τροποποίηση αυτή και την περαιτέρω διαδικασία προς έκδοση τίτλου, εφαρμόζονται ανάλογα οι προηγούμενες διατάξεις του παρόντος νόμου.

5. Σε όλες τις περιπτώσεις ο εκδιδόμενος τίτλος περιλαμβάνει:

α) το ονοματεπώνυμο των κυρίων ή των συγκυρίων στο όνομα των οποίων εκδίδεται ο τίτλος,

β) άκρως συνοπτική μνεία του βαρυνόμενου ακινήτου, από το οποίο μεταφέρεται ο Σ.Δ.,

γ) ένδειξη της απόφασης ή των αποφάσεων με τις οποίες εγκρίθηκε η χορήγηση τίτλου Μ.Σ.Δ. και ένδειξη των γενομένων σχετικών σημειώσεων των αποφάσεων αυτών στα οικεία βιβλία των μεταγραφών,

δ) το ολικό εμβαδόν του οικοπέδου του βαρυνόμενου ακινήτου,

ε) το συντελεστή δόμησης (Σ.Δ.) ο οποίος ισχύει για το βαρυνόμενο ακίνητο κατά το χρόνο έγκρισης της μεταφοράς (ο δυνάμενος να πραγματοποιηθεί στο ακίνητο Σ.Δ., μη υπολογιζομένων των υπόγειων χώρων),

στ) το μέρος του συντελεστή που εγκρίθηκε η μεταφορά, αναγομένου σε τετραγωνικά μέτρα μεταφερόμενων επιφανειών ορόφων του βαρυνόμενου ακινήτου,

ζ) το από την παραπάνω εγκριθείσα μεταφορά μέρος της επιφάνειας για το οποίο ισχύει ο παρών τίτλος, σε περίπτωση κατά την οποία μερίζεται σε περισσότερους τίτλους η παράσταση του όλου δικαιώματος εγκριθείσα μεταφορά συντελεστή,

η) την ένδειξη αν ο τίτλος είναι ο αρχικώς εκδιδόμενος ή αν εκδίδεται σε αντικατάσταση προηγούμενου, τον αριθμό του αντικαθιστώμενου τίτλου και την αιτία της αντικατάστασης.

6. Ο εκδιδόμενος τίτλος λαμβάνει αύξοντα αριθμό από βιβλίο τίτλων Μ.Σ.Δ., που τηρείται από την αρμόδια

κεντρική υπηρεσία, από τον προϊστάμενο της οποίας και υπογράφεται. Περί της καταχώρισης του τίτλου στο παραπάνω βιβλίο συντάσσεται πριν από την παράδοσή του στους δικαιούχους επισημειωματική επί του τίτλου πράξη, που υπογράφεται από τον εντεταλμένο για την τήρηση του βιβλίου αυτού υπάλληλο. Του εκδιδομένου τίτλου τηρείται υπηρεσιακό πρωτότυπο που τίθεται στο φάκελο του Μητρώου.

7. Οι εκδιδόμενοι τίτλοι παραδίδονται σε αυτούς για τους οποίους εκδόθηκαν, λαμβανομένων υπόψη και των τυχόν, κατά την παρ. 2 του άρθρου 8 του παρόντος, όρων ή των τυχόν, κατά την παρ. 4 του άρθρου 9, ληφθέντων ασφαλιστικών μέτρων.

8. Για την έκδοση και παράδοση του τίτλου εκδίδεται απόφαση του προϊσταμένου της παραπάνω αρμόδιας υπηρεσίας, η οποία καταχωρείται στην ίδια στήλη του Βιβλίου Τίτλων Μ.Σ.Δ..

Άρθρο 13
Μεταβίβαση τίτλων

1. Η συμβατική μεταβίβαση των ονομαστικών τίτλων γίνεται με εγγραφή στο Βιβλίο Τίτλων Μ.Σ.Δ. και ταυτόχρονη πράξη οπισθογράφησης του τίτλου. Η εγγραφή στο Βιβλίο και η πράξη οπισθογράφησης χρονολογείται και υπογράφεται από τους μεταβιβάζοντες και από τον υπέρ του οποίου η μεταβίβαση ή των πληρεξουσίων τους. Η εγγραφή και η πράξη υπογράφονται επίσης και από τον εντεταλμένο υπάλληλο της αρμόδιας υπηρεσίας.

2. Μετά από κάθε μεταβίβαση εκδίδεται νέος τίτλος, ακυρουμένου του παλαιού. Για την έκδοση του νέου τίτλου εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις των παρ. 5 έως 8 του άρθρου 12 του παρόντος.

3. Σε περίπτωση κληρονομικής διαδοχής εκδίδεται επίσης νέος τίτλος επ' ονόματι του κληρονόμου ή του κληροδόχου, ύστερα από αίτησή του και υποβολή των νόμιμων δικαιολογητικών. Οι διατάξεις των προηγούμενων παραγράφων εφαρμόζονται ανάλογα και στην προκειμένη περίπτωση.

4. Επί κτήσεως κυριότητας επί του τίτλου κατά οποιονδήποτε άλλο νόμιμο τρόπο εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις του παρόντος άρθρου.

Άρθρο 14
Κλοπή ή καταστροφή ή απώλεια τίτλου

1. Στην περίπτωση κλοπής, καταστροφής ή απώλειας τίτλου δύναται να εκδοθεί αντίγραφό του από το τηρούμενο υπηρεσιακό πρωτότυπό του.

2. Για την έκδοση αντιγράφου υποβάλλεται σχετική αίτηση αυτού υπέρ του οποίου έχει εκδοθεί ο τίτλος ή του εκ τούτου έλκοντος δικαιώματα. Στην τελευταία αυτή περίπτωση υποβάλλονται και τα δικαιολογητικά που στηρίζουν τα δικαιώματα αυτά.

3. Μαζί με την αίτηση υποβάλλεται και υπεύθυνη δήλωση περί των συνθηκών κλοπής, απώλειας κ.λπ. (άρθρο 8 του ν.1599/1986).

4. Για την έκδοση του αντιγράφου εκδίδεται απόφαση του προϊστάμενου της αρμόδιας κεντρικής υπηρεσίας. Ο προϊστάμενος αυτός δύναται πάντοτε να διενεργήσει ή να διατάξει τη διενέργεια οποιασδήποτε πρόσφορης έρευνας ή και να επιβάλει στους αιτούντες τη δημοσίευση σχετικής αναγγελίας στον τύπο. Η απόφαση ορίζει την ακύρωση του παλαιού τίτλου.

5. Το εκδιδόμενο στις περιπτώσεις του παρόντος άρθρου αντίγραφο του τίτλου μνημονεύει την απόφαση με βάση την οποία εκδίδεται και ότι επέχει κατά πάντα θέση πρωτοτύπου.

Άρθρο 15
Διαίρεση των τίτλων

1. Για κάθε έγκριση Μ.Σ.Δ. δύναται πάντοτε, με αίτηση των δικαιούχων, να εκδοθούν περισσότεροι τίτλοι, των οποίων το άθροισμα θα ισούται προς το συνολικό εμβαδόν των μεταφερόμενων δομήσιμων επιφανειών των βαρυνόμενων ακινήτων. Οι εκδιδόμενοι τίτλοι στην περίπτωση αυτή αναγράφουν και την ένδειξη ότι αποτελούν μέρος της όλης μεταφοράς και προσδιορίζουν το μέρος αυτού. Για την παραπάνω έκδοση πολλών τίτλων εκδίδεται σχετική απόφαση του προϊσταμένου της κεντρικής υπηρεσίας.

2. Η παραπάνω παράγραφος εφαρμόζεται ανάλογα και για τη διαίρεση ήδη εκδοθέντων τίτλων.

3. Η διαίρεση των τίτλων δύναται να συνδυαστεί προς την, κατά τις διατάξεις του επόμενου άρθρου, μερική ακύρωση αρχικού τίτλου.

4. Κατά τη διαίρεση ο παλαιός τίτλος ακυρώνεται με σχετική πράξη οπισθογράφησής του από τους δικαιούχους και εγγραφή στο βιβλίο. Για την έκδοση των νέων τίτλων εφαρμόζονται οι διατάξεις των παραγράφων 5 έως 8 του άρθρου 12 του παρόντος.

Άρθρο 16
Ακύρωση των τίτλων - Απόσβεση του δικαιώματος

1. Η ακύρωση των τίτλων γίνεται ύστερα από την άσκηση του από αυτούς παριστάμενου δικαιώματος με τη μεταφορά αυτού σε ωφελούμενο ακίνητο (απόσβεση του δικαιώματος Μ.Σ.Δ.).

2. Σε περίπτωση πραγματοποίησης της Μ.Σ.Δ. σε ωφελούμενο ακίνητο, η απόσβεση του δικαιώματος γίνεται με την έκδοση της απόφασης του προϊσταμένου της αρμόδιας περιφερειακής υπηρεσίας του άρθρου 17 του παρόντος ή της απόφασης Υπουργού της παρ. 6 του άρθρου 21.

3. Στις λοιπές περιπτώσεις ο τίτλος κατατίθεται στην αρμόδια υπηρεσία, καταχωρείται σχετική πράξη στο όπισθεν μέρος αυτού και για την ακύρωση εκδίδεται απόφαση, εφαρμοζομένης ανάλογα της παρ. 8 του άρθρου 12 του παρόντος.

4. Σε όλες τις περιπτώσεις ακύρωσης τίτλων γίνεται σχετική σημείωση στο Βιβλίο Τίτλων.

Άρθρο 17
Πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ.

1. Η πραγματοποίηση της Μ.Σ.Δ. σε ωφελούμενο ακίνητο γίνεται ύστερα από αίτηση του ενδιαφερόμενου κυρίου ή συγκυρίων του ακινήτου αυτού ή του εξ αυτών έλκοντος δικαιώματα, που υποβάλλεται στην αρμόδια, για την περιοχή του ωφελούμενου ακίνητου, περιφερειακή υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων (περ. η' του άρθρου 1).

2. Μαζί με την αίτηση υποβάλλεται κυρωμένο αντίγραφο των διατιθέμενων από τους αιτούντες ενός ή περισσότερων τίτλων Μ.Σ.Δ. και τα κατά την επόμενη παράγραφο στοιχεία και μελέτη των εκτελεστέων εργασιών επί του ωφελούμενου ακινήτου. Η μελέτη συ-

ντάσσεται σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες προδιαγραφές σύνταξης μελετών για έκδοση οικοδομικών αδειών.

3. Στα κατά την προηγούμενη παράγραφο στοιχεία και μελέτη επί του ωφελούμενου ακινήτου περιλαμβάνονται:

α) αίτηση του κυρίου ή των τυχόν συγκυρίων των τίτλων με συναίνεση αυτών για τη χρησιμοποίηση του διατιθέμενου τίτλου ή τίτλων Μ.Σ.Δ. και αντίγραφο της απόφασης έγκρισης χορήγησης τίτλου Μ.Σ.Δ. από το βαρυνόμενο ακίνητο,

β) αρχιτεκτονική μελέτη για το ωφελούμενο ακίνητο με τις επιφάνειες που ζητούνται με Μ.Σ.Δ. διαγραμμισμένες στο διάγραμμα κάλυψης,

γ) τοπογραφικό διάγραμμα του οικοπέδου του ωφελούμενου ακινήτου, πάνω στο οποίο αναγράφονται, σε υπόμνημα, οι ισχύοντες όροι και περιορισμοί δόμησης και οι επιτρεπόμενες χρήσεις,

δ) τεχνική έκθεση, στην οποία περιγράφονται συνοπτικά τα στοιχεία της μετά τη μεταφορά σχεδιαζόμενης να ανεγερθεί οικοδομής και παρέχεται προεκτίμηση, από μέρους του αιτούντος, των επί του ωφελούμενου ακινήτου προκυπτουσών εκ μεταφοράς Σ.Δ. πρόσθετων επιφανειών δόμησης, κατ' εφαρμογή του τύπου του άρθρου 5 παρ. 2 του παρόντος. Η προεκτίμηση αυτή θα βασίζεται στις ισχύουσες κατά την υποβολή του αιτήματος αντικειμενικές αξίες γης των ωφελούμενου και βαρυνόμενου ακινήτων ή στις εικαζόμενες από τους αιτούντες, όταν δεν ισχύουν αντικειμενικές αξίες στην περιοχή των ακινήτων αυτών,

ε) εγκρίσεις άλλων υπηρεσιών, εφόσον απαιτούνται (όπως π.χ. σύμφωνη γνώμη αρμόδιας υπηρεσίας του Υπουργείου Πολιτισμού, όταν το ωφελούμενο συνορεύει με ακίνητο στο οποίο υπάρχει χαρακτηρισμένο οικοδόμημα ως έργο τέχνης).

4. Κατ' αρχήν η αρμόδια υπηρεσία διενεργεί τον προέλεγχο των παραπάνω στοιχείων και της αρχιτεκτονικής μελέτης ως προς τον ισχύοντα στην περιοχή κανονικό, χωρίς τη μεταφορά, συντελεστή, τη συμμόρφωση του κτιρίου προς τους λοιπούς όρους δόμησης της περιοχής και ιδιαίτερα ως προς το ότι το μέλλον να κατασκευστεί κτίριο πληροί τα κριτήρια του άρθρου 4 του παρόντος για τις Π.Υ.Σ.ΔΟ. ή τα ειδικά κριτήρια της Ε.Ζ.Υ.Σ., εάν το ωφελούμενο βρίσκεται σε τέτοια περιοχή, ως προς την τοποθέτηση και εμφάνιση των πρόσθετων από Μ.Σ.Δ. προκυπτόντων κτιριακών όγκων. Μετά τον προέλεγχο η αρμόδια περιφερειακή υπηρεσία ζητεί την κατά τις διατάξεις του άρθρου 18 του παρόντος εκτίμηση της αξίας γης των βαρυνόμενου και ωφελούμενου ακινήτων και καλούνται οι ενδιαφερόμενοι για την ενδεχόμενη προσαρμογή της μελέτης τους ή την πρόσκτηση και προσκόμιση από αυτούς και άλλων τίτλων Μ.Σ.Δ. βαρυνόμενων ακινήτων, εάν οι οριστικές εκτιμήσεις της αξίας γης δεν καλύπτουν τις πρόσθετες επιφάνειες που προβλέπονται από τη μελέτη.

5. Μετά τις προσαρμογές της μελέτης και την προσκόμιση στην παραπάνω υπηρεσία όλων των απαιτούμενων τίτλων, εκδίδεται απόφαση του προϊσταμένου της αρμόδιας περιφερειακής υπηρεσίας, με την οποία εγκρίνεται η πραγματοποίηση της Μ.Σ.Δ. και ακυρώνονται οι τίτλοι στους οποίους στηρίζεται η μεταφορά αυτή.

6. Η κατά την προηγούμενη παράγραφο απόφαση περιλαμβάνει σαφή ένδειξη του ωφελούμενου ακινήτου, τους ακυρούμενους τίτλους, μαζί με συνοπτική μνεία των ουσιωδών στοιχείων τους, τις εκτιμηθείσες αξίες γης (συντελεστές Αβ και Αω του άρθρου 5 του παρόντος), την κατ' εφαρμογή του ίδιου άρθρου 5 προκύπτουσα πρόσθετη επί του ωφελούμενου ακινήτου μεταφερόμενη επιφάνεια ορόφων, το μέγεθος της αύξησης του ισχύοντος Σ.Δ., λόγω της εγκρινόμενης μεταφοράς επί του ωφελούμενου ακινήτου, καθώς και τα χαρακτηριστικά των δομούμενων επιπλέον επί του ωφελούμενου ακινήτου όγκων. Η απόφαση κοινοποιείται στους ενδιαφερόμενους και στην αρμόδια κεντρική υπηρεσία.

7. Βάσει της, κατά τις προηγούμενες παραγράφους, απόφασης:

α) γίνεται ακύρωση των αντίστοιχων τίτλων Μ.Σ.Δ., με επισημείωση όπισθεν αυτών της ακύρωσης από την αρμόδια περιφερειακή υπηρεσία με μνεία της απόφασης. Οι ακυρούμενοι τίτλοι με αντίγραφο της απόφασης αποστέλλονται αμέσως με απόδειξη στην αρμόδια κεντρική υπηρεσία, η οποία προβαίνει στις σχετικές εγγραφές στο Βιβλίο Τίτλων Μ.Σ.Δ.,

β) διενεργείται, με αίτηση των ενδιαφερομένων, η σημείωση στο περιθώριο της οικείας μερίδας των υποθηκοφυλακείων, στα οποία υπάγονται τα βαρυνόμενα και ωφελούμενα ακίνητα, η υπέρ του ωφελούμενου ακινήτου πραγματοποιηθείσα μεταφορά Σ.Δ.. Οι συνέπειες της παρ. 4 του άρθρου 2 του παρόντος για το ωφελούμενο ακίνητο αρχίζουν από τη σημείωση της απόφασης έγκρισης.

γ) εκδίδεται, εφαρμοζομένων κατά τα λοιπά των κειμένων διατάξεων, η οικοδομική άδεια, από την ίδια περιφερειακή υπηρεσία, για τις περιλαμβανόμενες στην κατά την παρ. 5 του παρόντος άρθρου εγκριθείσα μελέτη, εργασίες, αφού προσκομιστεί και το πιστοποιητικό περί της κατά την προηγούμενη περίπτωση β' σημείωσης.

8. Εάν κάποιος τίτλος αναλίσκεται μόνο μερικώς, λόγω της Μ.Σ.Δ., κατά τις διατάξεις του παρόντος νόμου, η επ' αυτού κατά την περ. α' της παρ. 7 του παρόντος άρθρου επισημείωση ακύρωσης γίνεται μόνο για το ακυρούμενο μέρος, η αρμόδια περιφερειακή υπηρεσία παραδίδει στο δικαιούχο σχετική βεβαίωση, η δε κεντρική υπηρεσία εκδίδει νέο τίτλο για το υπολειπόμενο και μη ακυρούμενο μέρος του τίτλου.

Άρθρο 18
Εκτίμηση ακινήτων

1. Η εκτίμηση της αγοραίας οικοπεδικής αξίας των ακινήτων (βαρυνόμενου και ωφελούμενου) ανεξάρτητα από το ύψος της αξίας αυτής και ο προσδιορισμός της αξίας τους ανά τετραγωνικό μέτρο, όπως και της αξίας ανά τετραγωνικό μέτρο (μ2) διαμερίσματος Α' ορόφου και καταστήματος πρώτου πάνω από το έδαφος ορόφου (ισογείου) στις θέσεις βαρυνόμενου και ωφελούμενου (μεγέθη Αβ, Αω, ΣΕβ και ΣΕω του άρθρου 5 του παρόντος) γίνεται:

α) Για τις περιοχές που καλύπτονται από το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων, η αξία ανά μ2 γης βαρυνόμενου και ωφελούμενου ακινήτου για τον τύπο μετασχηματισμού επιφανειών κατά τη διαδικασία της Μ.Σ.Δ., προσδιορίζεται σύμφωνα με τον παρακάτω τύπο:

Αξία ενός μ2 γης (βαρυνόμενου ή ωφελούμενου ακινήτου) =

ΣΟ . ΤΖ . [ΣΑΟ + Κ . (ΣΕ-1)] . ΣΣΟ,

όπου τα μεγέθη ΣΟ, ΤΖ, ΣΑΟ, Κ, ΣΕ και ΣΣΟ καθο-

ριζονται εκάστοτε στους πίνακες του συστήματος α-ντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων του Υπουργείου Οικονομικών. Στην περίπτωση που το μέγεθος ΣΑΟ δεν συμπίπτει με το συντελεστή δόμησης του ακινήτου, για τον προσδιορισμό της αξίας ενός μ2 γης βαρυνόμενου ή ωφελούμενου ακινήτου αντί του ΣΑΟ λαμβάνεται ο δυνάμενος να υλοποιηθεί συντελεστής δόμησης του οικοπέδου, σύμφωνα με τους ισχύοντες όρους δόμησης της περιοχής.

β) Για τις λοιπές περιοχές και μέχρι να καλυφθούν από το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού αξίας των ακινήτων, από τις αρμόδιες Δημόσιες Οικονομικές Υπηρεσίες (Δ.Ο.Υ.) της περιοχής του υπό εκτίμηση ακινήτου, σύμφωνα με τα ισχύοντα στη νομοθεσία περί φορολογίας μεταβίβασης ακινήτων και πλοίων.

Η έκθεση εκτίμησης συντάσσεται από τον αρμόδιο ελεγκτή και θεωρείται από τον προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ.. Σε αυτήν την περίπτωση η αξία ανά μ2 γης βαρυνόμενου ή ωφελούμενου ακινήτου για τον τύπο μετασχηματισμού επιφανειών πολλαπλασιάζεται με συντελεστή συγκρισιμότητας (Σ.Σ.), που ισούται με 0.60.

Σε περίπτωση που, μεταξύ του χρόνου καθορισμού των αντικειμενικών αξιών μιας περιοχής και του χρόνου εκτίμησης της αξίας του άλλου ακινήτου από τη Δ.Ο.Υ., υπάρχει διαφορά πλέον του ενός εξαμήνου, ο παραπάνω συντελεστής συγκρισιμότητας μειώνεται κατά 5% για κάθε εξάμηνο.

2. Στην περ. β της προηγούμενης παρ.1, οι Δημόσιες Οικονομικές Υπηρεσίες επιλαμβάνονται του έργου της εκτίμησης μετά από αίτηση της αρμόδιας περιφερειακής υπηρεσίας. Δεν επιτρέπεται η αμφισβήτηση της έκθεσης της Δ.Ο.Υ. μετά την πραγματοποίηση της Μ.Σ.Δ.. Η συνέχιση της διαδικασίας νοείται σαν αποδοχή της έκθεσης από όλα τα ενδιαφερόμενα μέρη. Εάν πριν από την πραγματοποίηση της Μ.Σ.Δ. αμφισβητηθεί από κάποιο ενδιαφερόμενο μέρος η έκθεση εκτίμησης, α-ναστέλλεται κάθε ενέργεια για την πραγματοποίηση της μεταφοράς αυτής.

3. Η κατά τα παραπάνω εκτιμηθείσα αγοραία αξία είναι ανακοινώσιμη σε οποιοδήποτε πρόσωπο, έστω και αν δεν επικαλείται έννομο συμφέρον, μπορεί δε να τύχει και δημοσιότητας.

4. Σε κάθε περίπτωση Μ.Σ.Δ. επί ωφελούμενου ακινήτου και εφόσον με την αίτηση του ενδιαφερομένου έχει υποβληθεί πλήρης φάκελος δικαιολογητικών, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 17 του παρόντος νόμου, ως αξία γης του ωφελούμενου και βαρυνόμενου ακινήτου (όπως αυτή προσδιορίζεται από την παρ.1 του παρόντος άρθρου) λαμβάνεται η αξία κατά την ημερομηνία υποβολής της παραπάνω αίτησης. Σε περίπτωση μη πληρότητας των δικαιολογητικών, ως αξία γης λαμβάνεται η αξία των ακινήτων κατά την ημερομηνία υποβολής των πλήρων δικαιολογητικών.

Άρθρο 19
Ειδικές διατάξεις για τα βαρυνόμενα

α) Διατάγματα, που αφορούν την έκδοση τίτλου Μ.Σ.Δ. και που εκδόθηκαν πριν από τη δημοσίευση του π.δ/τος 367/1987 (ΦΕΚ 163 Α'), δεν τροποποιούνται για τη διάκριση των προς μεταφορά επιφανειών του βαρυνόμενου ακινήτου σε επιφάνειες πρώτου πάνω από το έδαφος ορόφου (Εισ.β) και των λοιπών ορόφων (Εορ.β).

β) Τίτλοι που έχουν εκδοθεί βάσει των διαταγμάτων αυτών αντικαθίστανται με νέους, αφού προηγουμένως επιμεριστούν αναλογικά οι προς μεταφορά επιφάνειες σε επιφάνειες πρώτου πάνω από το έδαφος ορόφου (ισογείου) και λοιπών ορόφων.

γ) Αν μετά την υποβολή αίτησης με όλα τα απαιτούμενα δικαιολογητικά του άρθρου 7 του παρόντος για έκδοση τίτλου Μ.Σ.Δ., μειωθεί ο Σ.Δ. του βαρυνόμενου οικοπέδου, η σχετική υπουργική απόφαση εκδίδεται με βάση το Σ.Δ. που ίσχυε κατά την υποβολή της αίτησης, με την προϋπόθεση ότι ο τίτλος υλοποιείται (πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. σε ωφελούμενο ακίνητο) σε διάστημα τριών (3) ετών από τη δημοσίευση της παραπάνω υπουργικής απόφασης έγκρισης χορήγησης τίτλου Μ.Σ.Δ.. Στην περίπτωση που στο παραπάνω χρονικό διάστημα δεν υλοποιηθεί ο τίτλος, εκδίδεται νέος τίτλος με βάση το Σ.Δ. που ίσχυε για το βαρυνόμενο ακίνητο κατά το χρόνο έγκρισης της Μ.Σ.Δ.. Τα οριζόμενα στην παράγραφο αυτή πρέπει να αναγράφονται ρητά στην υπουργική απόφαση έγκρισης χορήγησης τίτλου Μ.Σ.Δ. για κάθε συγκεκριμένη περίπτωση.

Άρθρο 20
Τελικές διατάξεις

1. Όπου οι διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας παραπέμπουν στις διατάξεις του άρθρου 2 του ν. 880/1979 και στα σχετικά εκτελεστικά διατάγματα (π.δ/τα 470/1979 και 510/1979), εφεξής νοούνται οι διατάξεις του παρόντος νόμου.

2. Με προεδρικά διατάγματα, που εκδίδονται με πρόταση των Υπουργών Δικαιοσύνης, Οικονομικών και Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων μπορεί να τροποποιούνται οι διατάξεις των άρθρων 5 έως και 19 του παρόντος νόμου σε ό,τι αφορά τον τρόπο εκδήλωσης της συναίνεσης των κυρίων των ακινήτων προς πραγματοποίηση της Μ.Σ.Δ., τη σύνταξη και έγκριση της μελέτης, που προβλέπεται από την παρ.1 του άρθρου 2 του παρόντος, την εκτίμηση της οικοπεδικής αξίας του ακινήτου, τον εκδιδόμενο τίτλο προς βεβαίωση του, κατά τις διατάξεις του παρόντος νόμου, δικαιώματος του βαρυνόμενου ακινήτου, τον τρόπο αναγωγής σε συντελεστή δόμησης του εκ των όρων δόμησης προκύπτοντος για την περιοχή των ακινήτων, την εκδιδόμενη πράξη για την πραγματοποίηση της Μ.Σ.Δ. μέσα σε Π.Υ.Σ.ΔΟ. και Ε.Ζ.Υ.Σ., την εγγραφή της Μ.Σ.Δ. στις οικείες μερίδες των τηρούμενων στα υποθηκοφυλακεία βιβλίων.

Άρθρο 21
Μεταβατικές διατάξεις

1. Οι κατά την παρ.1 του άρθρου 2 του ν.880/1979 Ζώνες Αγοράς Συντελεστή (Ζ.Α.Σ.), που έχουν καθοριστεί με προεδρικά διατάγματα πριν από την ισχύ του παρόντος νόμου, εξακολουθούν να ισχύουν μετονομαζόμενες σε Ε.Ζ.Υ.Σ., μόνον εφόσον πληρούνται τα κριτήρια της ενότητας Α του άρθρου 4 αυτού, βεβαιουμένου τούτου με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Ζ.Α.Σ. οι οποίες προβλέπονται από εγκεκριμένα Γ.Π.Σ. είναι δυνατόν να εγκρίνονται ως Ε.Ζ.Υ.Σ. με τη διαδικασία της ενότητας Δ του άρθρου 4 του παρόντος νόμου, εφόσον πληρούνται τα κριτήρια της ενότητας Α του ίδιου άρθρου.

2. Εξακολουθούν να ισχύουν τίτλοι Μ.Σ.Δ. που έχουν εκδοθεί πριν από την ισχύ του παρόντος νόμου.

3. Επιτρέπεται η έκδοση τίτλων Μ.Σ.Δ. με βάση προεδρικά διατάγματα, που έχουν εκδοθεί πριν από την ισχύ του παρόντος νόμου, εφόσον τα προεδρικά διατάγματα αυτά εξακολουθούν να ισχύουν.

4. Αιτήματα για έγκριση χορήγησης τίτλου Μ.Σ.Δ., για τα οποία έχει γνωμοδοτήσει μέχρι 30.5.1994 θετικά το Κ.Σ.Χ.Ο.Π., προωθούνται για έκδοση της απόφασης της παρ.1 του άρθρου 2 του παρόντος νόμου.

5. α) Επιτρέπεται η έκδοση οικοδομικής άδειας για την πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ., εφόσον μέχρι τις 30.5.1994 έχει εκδοθεί σχετικό προεδρικό διάταγμα ή απόφαση προϊσταμένου της αρμόδιας περιφερειακής υπηρεσίας για τις περιπτώσεις εντός εγκεκριμένων Ζ.Α.Σ. ή έχει κατατεθεί, στην αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία, πλήρης φάκελος για την έκδοση οικοδομικής άδειας στις περιπτώσεις εφαρμογής των διατάξεων του άρθρου 42 του ν. 2145/ 1993.

Η άδεια αυτή εκδίδεται ύστερα από σύμφωνη γνώμη της οικείας Επιτροπής Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (Ε.Π.Α.Ε.), εφόσον για το ακίνητο συντρέχουν τα κριτήρια των παραγράφων 2 και 3 της ενότητας Α του άρθρου 4 του παρόντος νόμου.

β) Εάν δεν συντρέχουν τα κριτήρια και οι προϋποθέσεις της προηγούμενης περίπτωσης α' για τη χορήγηση οικοδομικής άδειας, η αρμόδια περιφερειακή υπηρεσία διακόπτει προσωρινώς τις οικοδομικές εργασίες ή αναβάλλει την έκδοση της οικοδομικής άδειας. Στη συνέχεια, στις μεν περιπτώσεις περιοχών εκτός Ζ.Α.Σ., με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, ύστερα από γνωμοδότηση του Κ.Σ.Χ.Ο.Π., καταργείται το προεδρικό διάταγμα Μ.Σ.Δ. στο συγκεκριμένο ωφελούμενο ακίνητο, στις δε περιπτώσεις εντός Ζ.Α.Σ. ανακαλείται η εκδοθείσα απόφαση προϊσταμένου. Μετά τη δημοσίευση της παραπάνω απόφασης Υπουργού ή την έκδοση της απόφασης προϊσταμένου της αρμόδιας περιφερειακής υπηρεσίας διακόπτονται οριστικά οι οικοδομικές εργασίες ή δεν χορηγείται η οικοδομική άδεια.

6. α) Για τις αιτήσεις με πλήρη μελέτη που έχουν υποβληθεί στην αρμόδια κεντρική υπηρεσία μέχρι τις 30.5.1994 σε οποιοδήποτε στάδιο της διαδικασίας και αν βρίσκονται και αφορούν την πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ., ή αυτές που θα υποβληθούν εφόσον μέχρι την παραπάνω ημερομηνία είχαν υποβάλει στον Ε.Ο.Τ. πλήρη αρχιτεκτονική μελέτη για συνηγορία πραγματοποίησης Μ.Σ.Δ. κτιρίου με τουριστική χρήση, δύναται να εκδοθεί απόφαση έγκρισης της Μ.Σ.Δ από τον Υπουργό Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, ύστερα από σύμφωνη γνώμη του Κ.Σ.Χ.Ο.Π., ότι δεν βλάπτεται το άμεσο και ευρύτερο περιβάλλον και ότι συντρέχουν τα κριτήρια των παραγράφων 2 και 3 της ενότητας Α του άρθρου 4 του παρόντος νόμου. Τα παραπάνω εφαρμόζονται ανάλογα και για την έκδοση απόφασης προϊσταμένου της αρμόδιας περιφερειακής υπηρεσίας στις περιπτώσεις ωφελούμενων ακινήτων που βρίσκονται σε περιοχές εντός Ζ.Α.Σ.. Στις περιπτώσεις αυτές, αντί του Κ.Σ.Χ.Ο.Π. απαιτείται η σύμφωνη γνώμη της οικείας Ε.Π.Α.Ε..

β) Για την έκδοση των παραπάνω αποφάσεων υπουργού ή προϊσταμένου της αρμόδιας περιφερειακής υπηρεσίας ισχύουν οι εξής περιορισμοί:

(1) Για κτίρια κατοικίας η αύξηση του ισχύοντος Σ.Δ., λόγω της Μ.Σ.Δ.. δεν μπορεί να υπερβεί το 50% για Σ.Δ. μέχρι και 0.8 και το 30% για Σ.Δ. πάνω από 0.8. Ο συνολικός Σ.Δ. δεν μπορεί να υπερβεί το 2.4.

(2) Για ειδικά κτίρια η αύξηση του ισχύοντος ή του νομίμως πραγματοποιηθέντος Σ.Δ., λόγω της Μ.Σ.Δ., δεν μπορεί να υπερβεί το 100 % για το τμήμα του Σ.Δ. μέχρι και 0.8, το 70 % για το τμήμα του Σ.Δ. πάνω από 0.8 μέχρι και 1.2 και το 50 % για το πάνω από 1.2. Ο συνολικός Σ.Δ. δεν μπορεί να υπερβεί το 3.

(3) Δεν επιτρέπεται η υπέρβαση των ορίων του ιδεατού στερεού της παρ. 6 του άρθρου 9 του ν. 1577/1985 και του ισχύοντος ποσοστού κάλυψης του ακινήτου.

(4) Κατά την πραγματοποίηση της Μ.Σ.Δ. μπορεί να αυξηθεί το ισχύον ύψος της περιοχής το πολύ κατά 3.30 μ., εάν το ύψος καθορίζεται από ειδικές διατάξεις. Εάν το ύψος της περιοχής του ωφελούμενου ακινήτου προκύπτει από τις διατάξεις του άρθρου 9 του ν.1577/1985, το πραγματοποιούμενο ύψος, λόγω Μ.Σ.Δ., δεν μπορεί να υπερβεί, αυτό που προκύπτει από το συνολικό Σ.Δ. του ακινήτου.

γ) Στις περιοχές που έχουν χαρακτηριστεί ως Ζ.Α.Σ. δεν ισχύουν οι περιορισμοί (1) και (2) αλλά εφαρμόζονται αντίστοιχα τα όρια αύξησης του Σ.Δ. που προβλέπονται από το διάταγμα έγκρισης της Ζ.Α.Σ..

δ) Προεδρικά διατάγματα, που εκδόθηκαν για πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ., με χρησιμοποίηση των μειωτικών συντελεστών του εντύπου 3 του Υπουργείου Οικονομικών, για τον καθορισμό αξίας γης με αντικειμενικά κριτήρια, δύναται να τροποποιούνται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων μετά από γνώμη του Κ.Σ.Χ.Ο.Π. για την έκδοση τίτλου Μ.Σ.Δ. υπέρ των δικαιούχων του βαρυνόμενου ακινήτου, για τις επιπλέον επιφάνειες που έχουν μεταφερθεί λόγω εφαρμογής των παραπάνω μειωτικών συντελεστών.

7. Κατά την εφαρμογή της προηγούμενης παραγράφου για την εκτίμηση των ακινήτων (βαρυνόμενων και ωφελούμενων) σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ.1 του άρθρου 18 του παρόντος νόμου: α) για τις περιοχές που καλύπτονται από το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων λαμβάνονται οι πίνακες της απόφασης 1007982/31/40013/21.1.1993 (ΦΕΚ 13 Β') του Υπουργού Οικονομικών, β) για τις λοιπές περιοχές λαμβάνεται υπόψη η τελευταία μετά τις 21.1.1993 εκτίμηση ακινήτου που έχει γίνει από την αρμόδια Δ.Ο.Υ..

8. Διατάγματα για πραγματοποίηση Μ.Σ.Δ. που εκδόθηκαν πριν από την ισχύ του παρόντος νόμου δύναται να τροποποιούνται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, μετά από σύμφωνη γνώμη του Κ.Σ.Χ.Ο.Π., εφόσον η τροποποίηση δεν αφορά αύξηση των εγκεκριμένων συνολικού Σ.Δ. ποσοστού κάλυψης του οικοπέδου και μέγιστου ύψους κτιρίου.

9. Οι διοικητικές πράξεις, που προβλέπονται από τις διατάξεις της παρ. 7, πρέπει να έχουν εκδοθεί μέσα σε προθεσμία δύο (2) ετών από την ισχύ του παρόντος νόμου.

10. Επιτρέπεται να εκδοθεί νέα οικοδομική άδεια για την αποπεράτωση κτιρίου του οποίου έχει ολοκληρωθεί ο φέρων οργανισμός με άδεια που είχε εκδοθεί με τις προϊσχύουσες διατάξεις, κατά το σύστημα της μεταφοράς Σ.Δ. πριν από την 30.05.1994 και η άδεια αυτή καθώς και οι συναφείς διοικητικές πράξεις έπαυσαν οπωσδήποτε να ισχύουν.

Η νέα οικοδομική άδεια χορηγείται με τις προβλέψεις της μελέτης της αρχικής άδειας οικοδομής μετά από σύμφωνη γνώμη της Ε.Π.Α.Ε. και με την απαραίτητη προϋπόθεση ότι για το ωφελούμενο ακίνητο συντρέχουν τα κριτήρια των παραγράφων 2 και 3 της ενότητας Α του άρθρου 4 του παρόντος νόμου.

Κατά της απόφασης της πρωτοβάθμιας Ε.Π.Α.Ε. δύναται να υποβληθεί εντός μηνός από την έκδοσή της ένσταση στην αρμόδια δευτεροβάθμια Ε.Π.Α.Ε. από πολίτη ή τον Ο.Τ.Α. στην περιοχή του οποίου ανεγείρεται το κρινόμενο κτίριο.

Άρθρο 22
Διατηρητέα χρήση γης

Στο τέλος του πρώτου εδαφίου της παρ. 2 του άρθρου 4 του ν. 1577/1985 προστίθεται εδάφιο ως εξής:

"Με την ίδια απόφαση και για τους λόγους της προηγούμενης παραγράφου μπορεί να χαρακτηρίζεται ως διατηρητέα η χρήση ακινήτου με ή χωρίς κτίσματα."

Άρθρο 23

1. Στο άρθρο 21 του ν. 663/1977, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 25 του ν. 1419/1984 (ΦΕΚ 28 Α'), προστίθεται εδάφιο ε' που έχει ως εξής:

"ε) του εγκλήματος, που προβλέπεται στην παράγραφο 1 του άρθρου 114 του ν.1892/1990, όπως τροποποιήθηκε με την παράγραφο 2 του άρθρου 29 του ν.2081/1992".

2.α. Στο πρώτο εδάφιο της παρ. 1 του άρθρου 24 του ν.1650/1986 "Για την προστασία του περιβάλλοντος" (ΦΕΚ 160 Α') μετά τις λέξεις "ή τουριστικών δραστηριοτήτων" προστίθενται οι λέξεις "ή χονδρεμπορικών δραστηριοτήτων".

Επίσης στο δεύτερο εδάφιο της ίδιας ως άνω παραγράφου μετά τις λέξεις "ή τουριστικής δραστηριότητας" προστίθενται οι λέξεις "ή χονδρεμπορικής δραστηριότητας".

β. Το δεύτερο εδάφιο της παραγράφου 2 του άρθρου 24 του ν.1650/1986, όπως αντικαταστάθηκε με την παράγραφο 15 του άρθρου 98 του ν.1892/1990 (ΦΕΚ 101 Α'), αντικαθίσταται ως εξής:

"Ο συντελεστής δόμησης για τις βιομηχανικές δραστηριότητες δεν μπορεί να υπερβαίνει το 1.6, για τις χονδρεμπορικές δραστηριότητες το 1.2 και για τις τουριστικές το 0.6.".

3.α.Η παράγραφος 7 του άρθρου 6 του ν.1337/1983, όπως προστέθηκε με την παράγραφο 14 του άρθρου 98 του ν.1892/1990, αντικαθίσταται ως εξής:

"7. Δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερος του 1.6 ο συντελεστής δόμησης στις περιοχές επεκτάσεων, σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 1 του παρόντος, όπως ισχύει, στις οποίες προβλέπονται χρήσεις γης σύμφωνα με τα άρθρα 5 και 6 του π.δ./τος της 23.2/6.3.1987 "Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης" (ΦΕΚ 166 Δ'), όπως ισχύει κάθε φορά και του 1.2 για τη χρήση του άρθρου 7 του ίδιου π.δ/τος. Το αυτό ισχύει και για τα άρθρα 6 και 7 του π.δ./τος 81/1980 "Περί ειδικών χρήσεων γης και ανωτάτων μεγεθών επιτρεπομένης εκμετάλλευσης οικοδομήσιμων χώρων" (ΦΕΚ 27 Α')."

β. Στο τέλος της παραγράφου 4 του άρθρου 8 του ν.1337/1983 προστίθεται εδάφιο ζ' ως κάτωθι:

"ζ. Η εισφορά σε γη ειδικά για τις χρήσεις που αναφέρονται στα άρθρα 5,6 και 7 του από 23.2.1987 π.δ/τος (ΦΕΚ 166 Δ'), όπως ισχύει, ορίζεται:

α. Για τμήμα ιδιοκτησίας μέχρι 1.000 τ.μ. ποσοστό 20%.

β. Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 1.000 τ.μ. μέχρι 4.000 τ.μ. ποσοστό 30%.

γ. Για τμήμα ιδιοκτησίας πάνω από 4.000 τ.μ. ποσοστό 40%.".

γ. Οι ως άνω εισφορές σε γη εφαρμόζονται και στις ζώνες ανάπτυξης παραγωγικών δραστηριοτήτων που προορίζονται για βιομηχανικές και χονδρεμπορικές δραστηριότητες του άρθρου 24 του ν.1650/1986, όπως ισχύει και τροποποιείται δια της προηγούμενης παραγράφου.

4. Οι περιοχές που περιλαμβάνονται σε ζώνη οικιστικού ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.) και στις οποίες καθορίζονται οι χρήσεις των άρθρων 5, 6 και 7 του από 23.2.87 π.δ/τος (ΦΕΚ 166 Δ') δύναται να πολεοδομούνται με την πράξη καθορισμού της Ζ.Ο.Ε. αντί του γενικού πολεοδομικού σχεδίου, εφαρμοζομένων κατά τα λοιπά των διατάξεων του ν.1337/1983, όπως ισχύει.

5. Στο τέλος της παραγράφου 10 του άρθρου 9 του ν.1512/1985 (ΦΕΚ 4 Α'), όπως συμπληρώθηκε με την παρ.4 του άρθρου 31 του ν.1577/1985 (ΦΕΚ 210 Α'), προστίθενται τα κάτωθι:

"Επίσης με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, που εκδίδεται με την ίδια διαδικασία μπορούν να εξαιρούνται από την κατεδάφιση αυθαίρετα κτίσματα ή κτιριακές και μηχανολογικές εγκαταστάσεις της "Ελληνικά Διϋλιστήρια Ασπροπύργου Α.Ε.", εφόσον έχουν ανεγερθεί μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος και βρίσκονται μέσα σε ζώνη απαλλοτριώσεως. Για την εξαίρεση από την κατεδάφιση καταβάλλεται πρόστιμο ανέγερσης ύψους επτακοσίων εκατομμυρίων (700.000.000) δραχμών, το οποίο περιέρχεται στον ειδικό λογαριασμό του Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ. "πράσινο ταμείο" που προβλέπεται απο τις διατάξεις της παραγράφου 7 του άρθρου 3 του ν.2242/1994 (ΦΕΚ 162 Α') ως εξής: α) διακόσια εκατομμύρια (200.000.000) δραχμές εντός μηνός από τη δημοσίευση του παρόντος, β) τριακόσια εκατομμύρια (300.000.000) δραχμές εντός τεσσάρων μηνών από τη δημοσίευση του παρόντος και γ) διακόσια εκατομμύρια (200.000.000) δραχμές εντός επτά μηνών από τη δημοσίευση του παρόντος.".

6.α. Τα πρόστιμα της παραγράφου 2 του άρθρου 17 του ν.1337/1983 μειώνονται κατά 30% στις παρακάτω περιπτώσεις:

αα. Για αυθαίρετα που η κοινοποίηση της έκθεσης αυθαιρέτου γίνεται μετά τη δημοσίευση του νόμου αυτού, εφόσον ο ενδιαφερόμενος υποβάλλει μέσα στην προθεσμία υποβολής της ένστασης, κατά το άρθρο 2 του από 5 -12.7.1983 π.δ/τος (ΦΕΚ 291 Δ'), αντί ένστασης αίτηση με υπολογισμό του ύψους των προστίμων ανέγερσης και διατήρησης, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις και δήλωση ότι αποδέχεται ανεπιφύλακτα την έκθεση και τις τυχόν διορθώσεις που θα επιφέρει η υπηρεσία στον υπολογισμό του ύψους των προστίμων.

αβ. Για αυθαίρετα που η κοινοποίηση της έκθεσης αυθαιρέτου έγινε πριν από τη δημοσίευση του νόμου αυτού και δεν έχουν ακόμα βεβαιωθεί τα πρόστιμα στην αρμόδια Δ.Ο.Υ., εφόσον η αίτηση και η δήλωση της υποπερίπτωσης αα' υποβληθούν μέσα σε προθεσμία έξι (6) μηνών από τη δημοσίευση του παρόντος νόμου.

β. Οι διατάξεις της προηγούμενης περίπτωσης α' εφαρμόζονται ανάλογα και σε αυθαίρετα για τα οποία έχουν εφαρμογή οι διατάξεις της παραγράφου 7 του άρθρου 18 του ν.1337/1983.

γ. Στο τέλος της παραγράφου 8 του άρθρου 9 του ν.1512/1985 (ΦΕΚ 4 Α') προστίθενται τα εξής:

"Με την απόφαση εξαίρεσης το επιβαλλόμενο πρόστιμο διατήρησης της περίπτωσης β' της παραγράφου 2 του άρθρου 17 του ν.1337/1983 μπορεί να μετατρέπεται σε πρόστιμο εφάπαξ. Το ύψος του εφάπαξ αυτού προστίμου ορίζεται στο τετραπλάσιο του προστίμου ανέγερσης της περίπτωσης α' της παραγράφου 2 του ίδιου άρθρου. Σε περίπτωση που έχει εκδοθεί η απόφαση εξαίρεσης, μπορεί να εκδίδεται συμπληρωματική απόφαση του οικείου νομάρχη. Τυχόν βεβαιωθέντα πρόστιμα διατήρησης συμψηφίζονται με το εφάπαξ καταβαλλόμενο πρόστιμο. Τυχό καταβληθέντα πρόστιμα διατήρησης κατά το ποσό που υπερβαίνουν το ποσό του εφάπαξ προστίμου δεν επιστρέφονται. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων καθορίζονται οι προϋποθέσεις για τη μετατροπή του προστίμου διατήρησης σε εφάπαξ καταβαλλόμενο πρόστιμο είτε αυτή γίνεται με την απόφαση της εξαίρεσης από την κατεδάφιση είτε με συμπληρωματική απόφαση νομάρχη καθώς και η σχετική διαδικασία και κάθε άλλη λεπτομέρεια."

7. Οι όροι δόμησης και ο τρόπος έκδοσης των οικοδομικών αδειών για τους Σταθμούς Εξυπηρέτησης Αυτοκινήτων (Σ.Ε.Α.), Κέντρα Διοίκησης Αυτοκινητοδρόμων (Κ.Δ.Α.) και Σταθμούς Διοδίων (Σ.Δ.) σε ειδικές επιλεγμένες από τη Γενική Γραμματεία Δημόσιων Έργων του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. και το Ταμείο Εθνικής Οδοποιίας (Τ.Ε.Ο.), θέσεις κατά μήκος των αυτοκινητοδρόμων και δρόμων ταχείας κυκλοφορίας ορίζονται, ως εξής:

α. Σταθμοί εξυπηρέτησης αυτοκινήτων (Σ.Ε.Α.)

Ελάχιστη επιφάνεια γηπέδου: 10.000 τ.μ.

Μέγιστο ποσοστό κάλυψης: 15% της επιφάνειας του γηπέδου.

Μέγιστος συντελεστής δόμησης: 20%.

Αποστάσεις από πίσω και πλάγια όρια του γηπέδου: 7,50 μ.

Αποστάσεις μεταξύ των κτιρίων: 5,00 μ.

Η απόσταση των κτιρίων από τον άξονα του δρόμου, καθώς και το ύψος των κτιρίων και των στεγάστρων, καθορίζονται από τη σχετική μελέτη. Επιτρέπεται η κατασκευή κτιριακών επιφανειών υπεράνω των αυτοκινητοδρόμων και κάθετα προς αυτούς (γεφυρωτές κατασκευές) σύμφωνα με την εγκεκριμένη μελέτη. Για τις εγκαταστάσεις αυτές δεν έχουν εφαρμογή οι διατάξεις του π.δ/τος της 15.6.1994 (ΦΕΚ 632 Δ').

β. Σταθμοί Διοδίων και Κέντρα Διοίκησης Αυτοκινητοδρόμων (Σ.Δ.- Κ.Δ.Α.).

Ελάχιστη επιφάνεια γηπέδου: 1.000 τ.μ.

Μέγιστο ποσοστό κάλυψης: 30% της επιφάνειας του γηπέδου.

Μέγιστος συντελεστής δόμησης: 50%.

Μέγιστος αριθμός ορόφων: 2.

Μέγιστο ύψος κτιρίων: 7,50 μ. + 1,50 μ. για τη στέγη.

Αποστάσεις των κτιρίων από πίσω και πλάγια όρια: 5.00 μ.

Η απόσταση των κτιρίων από τον άξονα του δρόμου καθορίζεται από τη σχετική μελέτη.

γ. Οι μελέτες εφαρμογής των Σ.Ε.Α., Κ.Δ.Α. και Σ.Δ. εγκρίνονται από τη Γενική Γραμματεία Δημόσιων Έργων, ύστερα από σύμφωνη γνώμη της Δ/νσης Ειδικών Έργων Αναβάθμισης Περιοχών (Δ.Ε.Ε.Α.Π.).

δ. Για την κατασκευή των πιο πάνω εγκαταστάσεων (Σ.Ε.Α., Κ.Δ.Α. και Σ.Δ.) δεν απαιτείται η έκδοση οικοδομικής άδειας από την πολεοδομική υπηρεσία της περιοχής όπου αυτές κατασκευάζονται, αλλά η έγκριση των μελετών εφαρμογής επέχει θέση οικοδομικής άδειας. Η σύνδεση των εγκαταστάσεων αυτών με τα δίκτυα ύδρευσης, ηλεκτροφωτισμού, τηλεφώνου κ.λπ. γίνεται ύστερα από βεβαίωση της Τεχνικής Υπηρεσίας του Τ.Ε.Ο. ότι τα έργα εκτελέσθηκαν σύμφωνα με την εγκεκριμένη μελέτη.

8. Επιτρέπεται κάτω από όρους και προϋποθέσεις η λειτουργία θερινών κινηματογράφων ή θεάτρων, εντός του Άλσους του Πεδίου του Άρεως στη Λεωφόρο Αλεξάνδρας, καθώς και του υπάρχοντος κέντρου ψυχαγωγίας. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων μετά από γνώμη του Συμβουλίου Δημόσιων Έργων, ορίζεται ο αριθμός, ο χρόνος και οι προϋποθέσεις λειτουργίας των θερινών κινηματογράφων ή θεάτρων και του κέντρου, τα οποία ως συγκρότημα θα λειτουργήσουν στο μέλλον ως δημοτική επιχείρηση.

9. Στο χώρο που εγκρίθηκε με την υπ' αριθμ. 7204/1986 απόφαση του Νομάρχη Ηρακλείου Κρήτης για την ανέγερση πανεπιστημιακών εγκαταστάσεων και πανεπιστημιακού νοσοκομείου στο Ηράκλειο Κρήτης, αποχαρακτηρίζεται το τμήμα που φαίνεται στο συνδημοσιευόμενο διάγραμμα κλίμακας 1: 5.000 με στοιχεία Ε-Ζ-Η-Θ-Ι-Κ-Λ-Μ-Ε.

Στο χώρο αυτόν επιτρέπονται οι κάτωθι χρήσεις:

- κατοικία,
- κτίρια εκπαίδευσης,
- αθλητικές εγκαταστάσεις,
- πολιτιστικά κτίρια,
- κτίρια κοινωνικής πρόνοιας,
- γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωνικοί οργανισμοί
- εμπορικά καταστήματα (με εξαίρεση τις υπεραγορές και τα πολυκαταστήματα),
- αναψυκτήρια,
- κτίρια, γήπεδα στάθμευσης.

Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων και του κατά περίπτωση αρμόδιου υπουργού με γνώμη του οικείου νομαρχιακού συμβουλίου δύναται να τροποποιείται η υπ' αριθμ. 16/1981 (ΦΕΚ 654 Β') απόφαση του Εθνικού Συμβουλίου Χωροταξίας και Περιβάλλοντος που αφορά στην έγκριση συστήματος οργανώσεως των οικιστικών περιοχών του Πολεοδομικού Συγκροτήματος Ηρακλείου και της ευρύτερης περιοχής του.

10. Στο τέλος της παραγράφου 6 του άρθρου 11 του ν. 716/1977 (ΦΕΚ 295 Α') προστίθεται εδάφιο ως εξής:

"Οι διατάξεις του προηγούμενου εδαφίου εφαρμόζονται αναλόγως και για τα προγράμματα αρχιτεκτονικών διαγωνισμών ιδεών με την επωνυμία "EUROPAN", που διέπονται από ιδιαίτερο καθεστώς και προκηρύσσονται από το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 5 παρ. 2 του ν. 1512/1985 (ΦΕΚ 4 Α')".

Άρθρο 24

Η παράγραφος 4 του άρθρου 5 του ν. 2229/1994 (ΦΕΚ 138 Α') αντικαθίσταται ως εξής:

"4. Στους μόνιμους και με σύμβαση εργασίας αορίστου χρόνου υπαλλήλους του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων και της Γενικής Γραμματείας Δημόσιων Έργων του αυτού Υπουργείου, καθώς και στους υπαλλήλους των Ν.Π.Δ.Δ. των εποπτευομένων από το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων και τη Γενική Γραμματεία Δημόσιων Έργων, που ασχολούνται με σχεδιασμό, προγραμματι-

σμό, μελέτες, έργα, προστασία περιβάλλοντος, έλεγχο πολεοδομικής νομοθεσίας, διαχείριση, προμήθειες, διοικητική-τεχνική και οικονομική υποστήριξη στην εκπόνηση μελετών, κατασκευή και συντήρηση έργων, οργάνωση και στελέχωση υπηρεσιών και τήρηση των μητρώων ΜΕΚ και ΜΕΕΠ και μελετητών και που συμβάλλουν στην προώθηση του έργου των υπηρεσιών και ιδίως στην εκτέλεση των έργων (μελέτη -κατασκευή) από απόψεως τεχνικής, λειτουργικής, νομικής και οικονομικής, μέσα στις συμβατικές προθεσμίες, εξασφαλίζοντας πλήρως τα συμφέροντα του Δημοσίου, καταβάλλεται πρόσθετη αμοιβή από το σύνολο των πιστώσεων που διατίθενται για την εκπόνηση των μελετών, την κατασκευή και συντήρηση των έργων του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων και της Γενικής Γραμματείας Δημόσιων Έργων και τα οποιαδήποτε πρόστιμα επιβάλλονται από τις Υπηρεσίες αυτών, καθώς και από το σύνολο των πιστώσεων του προυπολογισμού του Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ., και που σε καμία περίπτωση δεν μπορεί να είναι ανώτερη του ποσοστού δύο τοις εκατό (2%) του προϋπολογισμού των ανωτέρω διατεθησομένων πιστώσεων και προστίμων. Η πρόσθετη αμοιβή καταβάλλεται και στο προσωπικό που υπηρετεί με τοποθέτηση ή απόσπαση στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων και της Γενικής Γραμματείας Δημόσιων Έργων, εφόσον συμβάλλει στον ανωτέρω σκοπό.

Το προϊόν του ανωτέρω ποσοστού κατατίθεται σε ειδικό έντοκο λογαριασμό, που ανοίγεται σε οποιαδήποτε τράπεζα που λειτουργεί νόμιμα στην Ελλάδα ύστερα από σχετικό διαγωνισμό. Η διαχείριση του ειδικού λογαριασμού γίνεται από τη Διεύθυνση Οικονομικού της Γενικής Γραμματείας Δημόσιων Έργων.

Οι προϋποθέσεις, τα ειδικότερα κριτήρια ποιοτικής και ποσοστικής απόδοσης, η υποχρέωση παροχής υπηρεσιών πέραν του κανονικού ωραρίου, το ύψος, οι εγκρίσεις των ποσών από τις σχετικές πιστώσεις που κατατίθενται σε ειδικό λογαριασμό και γενικά η διαδικασία καταβολής της αμοιβής και ο τρόπος διαχείρισης του λογαριασμού αυτού καθορίζονται με απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων και Οικονομικών.

Η ανωτέρω πρόσθετη αμοιβή δεν μπορεί μηνιαίως να υπερβαίνει τα τρία πέμπτα (3/5) του συνόλου των αποδοχών της οργανικής θέσης του υπαλλήλου".

Άρθρο 25
Καταργούμενες διατάξεις

1. Το άρθρο 2 του ν. 880/1979, όπως ισχύει.
2. Τα προεδρικά διατάγματα 470/1979 και 510/1979, όπως ισχύουν.
3. Το άρθρο 42 του ν. 2145/1993 (ΦΕΚ 88 Α').

Άρθρο 26

Η ισχύς του παρόντος νόμου αρχίζει από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Παραγγέλλομε τη δημοσίευση του παρόντος στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως και την εκτέλεσή του ως νόμου του Κράτους.

Αθήνα, 10 Απριλίου 1995

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ
ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ Δ. ΣΤΕΦΑΝΟΠΟΥΛΟΣ

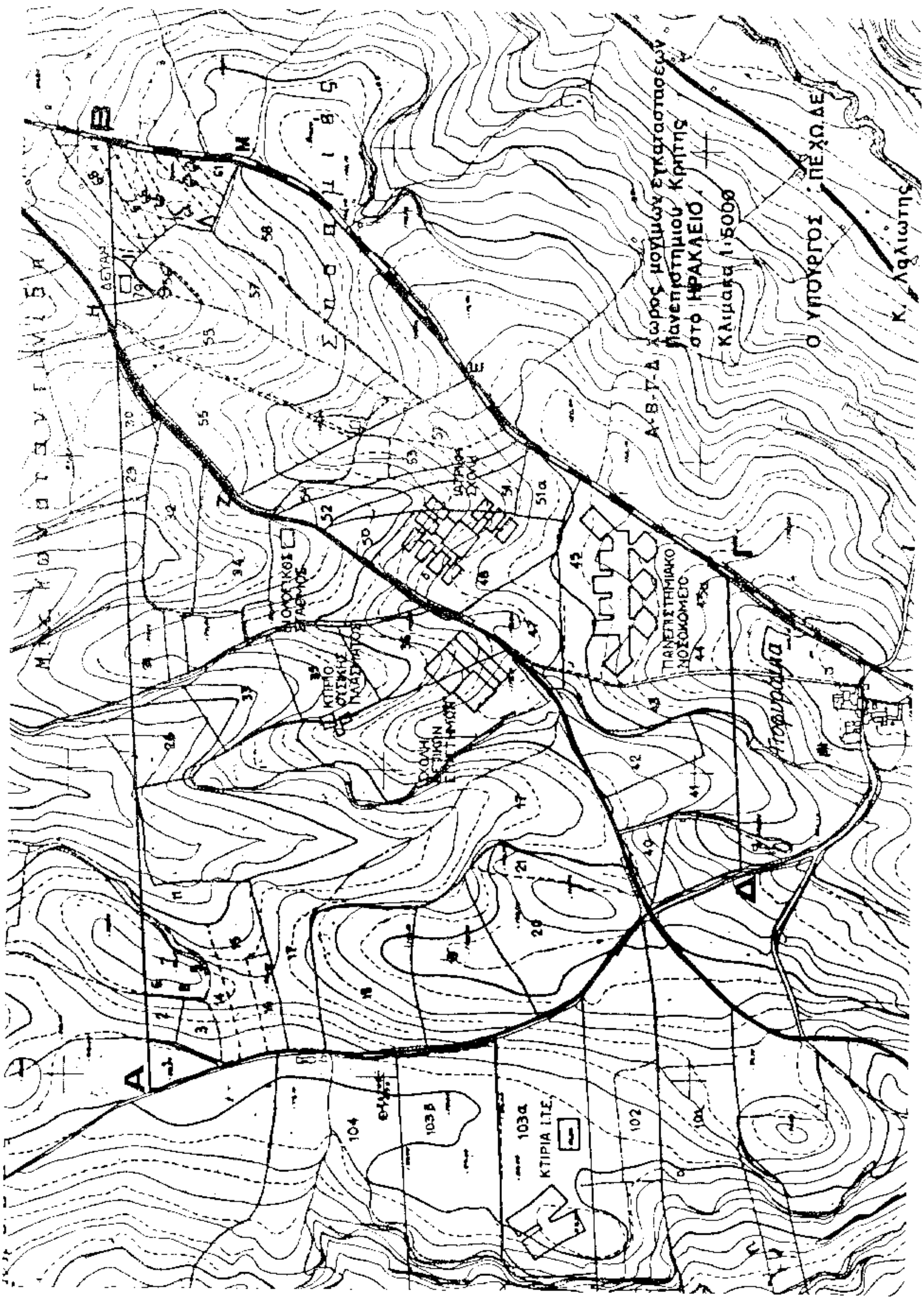
ΟΙ ΥΠΟΥΡΓΟΙ

ΕΘΝΙΚΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ **Γ. ΠΑΠΑΝΤΩΝΙΟΥ**	ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ **Α. ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ**
ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ **Α. ΠΕΠΟΝΗΣ**	ΠΕΡ/ΝΤΟΣ, ΧΩΡ/ΞΙΑΣ & ΔΗΜ. ΕΡΓΩΝ **Κ. ΛΑΛΙΩΤΗΣ**

Θεωρήθηκε και τέθηκε η Μεγάλη Σφραγίδα του Κράτους

Αθήνα, 11 Απριλίου 1995

Ο ΕΠΙ ΤΗΣ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ ΥΠΟΥΡΓΟΣ
Α. ΠΕΠΟΝΗΣ


Α-Β-Γ-Δ Χώρος μονίμων εγκαταστάσεων
Πανεπιστημίου Κρήτης
στο ΗΡΑΚΛΕΙΟ
Κλίμακα 1:5000
Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ.
Κ. Λαλιώτης
ΚΤΙΡΙΑ Ι.Τ.Ε.
ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΑΚΟ ΝΟΣΟΚΟΜΕΙΟ
ΙΑΤΡΙΚΗ ΣΧΟΛΗ

ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ

Εκδίδει την ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ από το 1833

Διεύθυνση	:	Καποδιστρίου 34
Ταχ. Κώδικας	:	104 32
TELEX	:	22.3211 YPET GR
FAX	:	5234312

Οι Υπηρεσίες του **ΕΘΝΙΚΟΥ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟΥ** λειτουργούν καθημερινά από **8.00΄** έως **13.00΄**

ΧΡΗΣΙΜΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

* Πώληση ΦΕΚ όλων των Τευχών Σολωμού 51 τηλ.: 52.39.762
* ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗ: Σολωμού 51 τηλ.: 52.48.188
* Για φωτοαντίγραφα παλαιών τευχών στην οδό Σολωμού 51 τηλ.: 52.48.141
* Τμήμα πληροφόρησης: Για τα δημοσιεύματα των ΦΕΚ Σολωμού 51 τηλ.: 52.25.713 – 52.49.547

* Οδηγίες για δημοσιεύματα Ανωνύμων Εταιρειών και ΕΠΕ τηλ.: 52.48.785

Πληροφορίες για δημοσιεύματα Ανωνύμων Εταιρειών και ΕΠΕ τηλ.: 52.25.761

* Αποστολή ΦΕΚ στην επαρχία με καταβολή της αξίας του δια μέσου Δημοσίου Ταμείου Για πληροφορίες: τηλ.: 52.48.320

Τιμές κατά τεύχος της ΕΦΗΜΕΡΙΔΑΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ:

Κάθε τεύχος μέχρι 8 σελίδες δρχ. 100. Από 9 σελίδες μέχρι 16 δρχ. 150, από 17 έως 24 δρχ. 200

Από 25 σελίδες και πάνω η τιμή πώλησης κάθε φύλλου (8σέλιδου ή μέρους αυτού) αυξάνεται κατά 50 δρχ.

Μπορείτε να γίνετε συνδρομητής για όποιο τεύχος θέλετε. Θα σας αποστέλλεται με το Ταχυδρομείο.

ΕΤΗΣΙΕΣ ΣΥΝΔΡΟΜΕΣ

Κωδικός αριθ. κατάθεσης στο Δημόσιο Ταμείο 2531		Κωδικός αριθ. κατάθεσης στο Δημόσιο Ταμείο 3512
Η ετήσια συνδρομή είναι:		Ποσοστό 5% υπέρ του Ταμείου Αλληλοβοηθείας του Προσωπικού (ΤΑΠΕΤ)
α) Για το Τεύχος Α΄	Δρχ. 20.000	Δρχ. 1.000
β) » » » Β΄	» 40.000	» 2.000
γ) » » » Γ΄	» 10.000	» 500
δ) » » » Δ΄	» 40.000	» 2.000
ε) » » » Αναπτυξιακών Πράξεων	» 25.000	» 1.250
στ) » » » Ν.Π.Δ.Δ.	» 10.000	» 500
ζ) » » » ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ	» 5.000	» 250
η) » » » Δελτ. Εμπ.& Βιομ. Ιδ.	» 10.000	» 500
θ) » » » Αν. Ειδικού Δικαστηρίου	» 3.000	» 150
ι) » » » Α.Ε. & Ε.Π.Ε.	» 210.000	» 10.500
ια) Για όλα τα Τεύχη εκτός ΤΑΕ-ΕΠΕ	» 110.000	» 5.500

Πληροφορίες: τηλ. 52.48.320

ΑΠΟ ΤΟ ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ